



L'an deux mil dix-sept, le vingt et un mars, à vingt heures, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle de ses délibérations sous la présidence de Monsieur Claude RUAUD, Maire de Le Minihic sur Rance.

Etaient présents : M. RUAUD, MOREAU, Mme BRION, M. JAN, Mme ALLEE
Mmes, CHOLOU, GRAVELEAU, HOUZÉ-ROZÉ
M. DELAHAIE, DOUET, LEMASSON, RIVÉ, ROLLAND

Absents excusés : Mme CHAMPOLLION donnant pouvoir à Mme BRION
M. DABROWSKI

Secrétaire : Mme ALLEE

Délibération n°2017-025 : Approbation du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Vu le code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-21 et suivants et R. 153-20 et suivants,

Vu le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Côte d'Emeraude approuvé le 21 janvier 2015,

Vu le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Saint-Malo approuvé le 7 décembre 2007 et mis en révision par délibération du 1^{er} juillet 2013,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2013 prescrivant la révision du POS sous forme de PLU et définissant les modalités de concertation et les objectifs poursuivis,

Vu le débat au sein du Conseil Municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en séance du 08 octobre 2015,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 21 juillet 2016 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation,

Vu l'avis favorable de la commission départementale de la nature des paysages et des sites en date du 11 octobre 2016,

Vu l'avis favorable du Préfet d'Ille et Vilaine du 24 octobre 2016 sur le projet de PLU arrêté et les avis des personnes publiques associées,

Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 03 novembre 2016,

Vu l'arrêté municipal n° 2016-72 du 24/10/2016 et l'arrêté municipal n°2016-73 du 25/10/2016 rectifiant le n°2016-72, soumettant le projet de PLU arrêté à enquête publique du 14 novembre au 14 décembre 2016,

Vu le dossier soumis à enquête publique relatif au projet de plan local d'urbanisme,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

Considérant que la procédure de révision du POS valant élaboration du PLU arrive à son terme, le projet de PLU étant prêt à être soumis à l'approbation du Conseil Municipal, M. le Maire présente le rapport au Conseil Municipal.

1- Rappel de la procédure

M. le Maire rappelle le déroulé de la procédure.

Ce PLU clarifie l'application de la Loi littoral et porte un projet de territoire au regard des orientations du PADD.

La révision du POS sous forme de PLU a été prescrite par délibération du 12 décembre 2013 qui a défini les modalités de concertation et les objectifs poursuivis.

Monsieur le Maire rappelle les objectifs qui ont été fixés pour la mise en œuvre de la procédure :

« En vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver le littoral, la qualité architecturale et l'environnement, il importe que la commune reprenne des orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable.

Il apparaît ainsi nécessaire de redéfinir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune.

L'intérêt de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme est d'élaborer un véritable projet urbain pour la commune et de répondre aux principaux objectifs communaux suivants :

- *L'émergence d'une urbanisation en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint Malo approuvé le 7 décembre 2007 et le Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes de la Côte d'Emeraude adopté le 26 février 2008,*
- *La définition d'une urbanisation en conformité avec la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral,*
- *Le développement de l'urbanisation de la commune dans le cadre d'une réflexion globale qui assure un aménagement durable de son territoire, en terme de mixité sociale, d'activité économiques et sociales, en favorisant le renouvellement urbain et la préservation des espaces agricoles, maritimes et des paysages, et pour répondre à une politique foncière favorisant la densification en adéquation avec le Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes de la Côte d'Emeraude adopté le 26 février 2008 ;*
- *La protection de l'environnement, des sites (Natura 2000 en particulier), ainsi que l'intégration de l'inventaire des zones humides approuvé le 26 Novembre 2010 par la Commission Locale de l'Eau dans le cadre du SAGE Rance, Frémur, Baie de Beaussais, et la préservation des espaces boisés les plus significatifs de la commune.*
- *Plus globalement, il apparaît nécessaire d'adapter le document d'urbanisme aux nouvelles contraintes législatives, réglementaires et supra-communales et notamment de répondre aux attentes du développement durable, telles qu'elles sont exprimées dans la loi portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II » parue au Journal Officiel le 13 juillet 2010, et de répondre aux nouvelles exigences assignées au document d'urbanisme par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme. »*

Le projet de PLU a fait l'objet d'un diagnostic du territoire puis d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui a fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal en séance du 08 octobre 2015.

Les modalités de concertation ont été mises en œuvre en conformité avec les modalités définies par délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2013.

Le bilan de la concertation a été tiré en même temps que l'arrêt du projet de PLU décidé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 juillet 2016.

Le dossier tel qu'arrêté a été transmis aux Personnes Publiques Associées, aux collectivités et services qui ont demandé à être consultés.

Il a été soumis à la procédure d'enquête publique du lundi 14 novembre 2016 au mercredi 14 décembre 2016.

2- Rappel du contenu du projet de PLU arrêté

Le projet de PLU proposé est fondé sur 5 enjeux majeurs constituant les principes fondateurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

- Maintenir et renforcer la qualité de vie des habitants en valorisant le bourg
- Proposer un développement urbain cohérent avec le projet démographique et social de la commune
- Préserver les richesses environnementales et paysagères
- Créer une ceinture agricole à l'Ouest
- Soutenir le maintien et le développement de l'activité économique

Le PADD décline ces enjeux en 11 orientations et objectifs thématiques.

- Orientations en matière d'aménagement
- Orientations en matière d'équipement
- Orientations pour la valorisation des paysages
- Orientations en matière d'urbanisme
- Orientations pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Orientations pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques
- Orientations en matière d'habitat
- Orientations en matière de transports et déplacements
- Orientations pour le développement des communications numériques
- Orientations en matière 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

Le PLU soumis à l'enquête publique proposait :

- Une diminution des zones d'urbanisation et des zones d'urbanisation future.
La surface des zones U est passée de 109,13 ha à 100,06 ha, soit 9,03 ha en moins.
Les zones urbaines U diminuent pour les deux raisons suivantes :
 - Le périmètre des zones U est calé sur le périmètre actuellement urbanisé
 - Les hameaux de Saint-Buc et la Huliais sont restitués aux zones agricoles et naturelles dans la mesure où ils ne constituent pas des « zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions »

Les zones à urbaniser ont diminué comparativement aux zones NA du POS. En effet, la surface des zones d'urbanisation future est passée de 9,13 ha dans le POS à 5,21 ha dans le PLU, soit une baisse de 3,92 ha (- 57% environ).

Le calcul et la détermination des zones AU sont la conciliation de deux éléments :

- d'une part l'atteinte d'un objectif souhaitable visant à maintenir l'évolution démographique locale projetée pour les 10 prochaines années
- d'autre part la réalité du territoire naturel et rural en tant que territoire soumis à des protections découlant du Grenelle de l'Environnement (trame verte et bleue, zones humides, corridors écologiques).
- mais aussi de la loi Littoral qui limite la constructibilité des territoires concernés.

Cette baisse de la surface des zones constructibles dans le PLU est due à la rationalisation des zones identifiées comme urbaines ou à urbaniser, dans un souci d'économie d'espace et de préservation des terres naturelles et agricoles.

- La préservation des espaces naturels remarquables, des réservoirs de biodiversité des corridors écologiques, des zones humides et des cours d'eau
- L'intégration en zones agricoles d'espaces de production agricole pérenne.
En effet le PLU identifie 80% de zones agricoles supplémentaires par rapport au POS afin de permettre de pérenniser l'activité agricole existante et peu représentée actuellement sur la commune.
Ces dispositions mettent également fortement l'accent sur la préservation de la ressource foncière en général. Elle est également due à une meilleure prise en compte de l'activité agricole pour les secteurs rétro-littoraux situés après le bourg.
- La mise en œuvre des dispositifs réglementaires (zonage – règles écrites – Orientations d'aménagement et de programmation) permettant de densifier l'habitat dans le bourg et de maîtriser la capacité d'accueil dans les secteurs urbanisés et les secteurs de constructions dispersés existants.

3 - Avis émis des personnes publiques exprimés

Les Personnes Publiques Associées (PPA), les organismes et associations agréés à leur demande, ont été consultés ; les avis sont favorables, assortis ou non d'observations, de remarques ou suggestions. Ces avis sont les suivants :

Chambre de Commerce et d'Industrie de Saint-Malo :
Sans observation.

Institut National de l'Origine et de la Qualité :

Il indique qu'il n'a pas de remarques sur le projet et apporte les précisions suivantes :

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 ».

Conseil Régional de Bretagne :

Il ne formule pas d'avis sur le projet et fait les observations suivantes :

Le Conseil Régional invite la commune à prendre connaissance des publications et orientations relatives à la stratégie foncière régionale et aux politiques régionales d'aménagement durable qu'il met à disposition.

Commission Locale de l'Eau (SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais) :

Avis favorable, assorti de réserves et d'observations, à savoir :

Les réserves :

- 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 (Assainissement Non Collectif) 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.

Les observations :

- Indiquer dans les orientations du PADD la volonté de préserver les zones humides et les cours d'eau.
- Reprendre les haies et boisements protégés par la loi Paysage dans le règlement écrit.
- 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.

Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (ADICEE) :

Avis favorable assortis des observations et réserves suivantes :

- Compléter les hypothèses de développement fixées par le PLH de la Communauté de Communes en examinant l'évolution réelle de la population active dans les 10 prochaines années, le rapport de présentation étant muet sur l'évolution de l'emploi sur la commune et le bassin de l'emploi.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Commune de Pleurtuit :

Elle émet un avis favorable assorti d'une observation.

Il serait souhaitable que la coupure d'urbanisation prévue au PLU de Pleurtuit au niveau de Saint-Antoine se prolonge sur la commune de Le Minihic sur Rance.

Autorité Environnementale (MRAe) :

L'Autorité Environnementale informe qu'elle n'a formulé aucune observation.

Préfecture du département d'Ille-et-Vilaine :

Monsieur le Préfet émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations et des autres remarques formulées.

Observations :

- Hors du bourg, le secteur de La Rabinais, qualifié tantôt de village, tantôt de hameau ou d'espace urbanisé de densité significative, peut être densifié sans réelles limites. Cette absence de contrainte apparaît risquée au regard de la jurisprudence fluctuante sur la qualification de village et d'urbanisation diffuse.
- Au sud-est du bourg, la commune envisage l'extension de l'urbanisation dans un espace que le PLU exclut des espaces proches du rivage, alors qu'il est par ailleurs en site inscrit et dans le périmètre des abords de 2 monuments historiques. L'UDAP demande le reclassement de cet espace en zone naturelle de protection des paysages, ce site étant par ailleurs visible depuis Saint-Suliac, sur l'autre rive de la Rance.
- Dans la zone Ucn (zone d'activités maritimes et d'usages du DPM au regard des AOT), au niveau de Fosse Mort, les possibilités de construire de nouveaux bâtiments doivent être restreintes, cette zone étant située dans la bande des 100 mètres et éloignée de toute urbanisation.
- Le règlement des zones A et N devra être mis en conformité avec les dernières dispositions de la loi ALUR en ce qui concerne l'évolution du bâti existant.
- Il en sera de même en ce qui concerne la bande des 100 mètres de la loi littoral, où les constructions, extensions, changements de destination ... non liés aux services publics ou activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau doivent être interdites.

Remarques :

Compléter le rapport de présentation concernant :

- La capacité d'accueil en tenant compte de la préservation des espaces remarquables,
- La Coupure d'urbanisation, prolongée sur Pleurtuit en limite nord de la commune,
- Les espaces remarquables pour compléter la justification de l'exclusion de parties naturelles de sites inscrits et montrer la constance de leur délimitation.
- Le camping pour inclure le respect de l'article L. 121-9 du code de l'urbanisme (Extension de l'urbanisation appliquée aux terrains de camping)

- Les thèmes Energies renouvelables et Changement climatique devront être complétés
- Les outils de suivi et d'évaluation de la densification du tissu urbain existant, de l'effort de lutte contre l'étalement urbain et de l'impact du PLU sur l'environnement

Compléter le règlement écrit concernant :

- Les espaces proches du rivage urbanisés pour encadrer l'extension de l'urbanisation et la densification du tissu existant.
- 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).
- Le règlement NC : aucune extension du camping, ni construction nouvelle ne peuvent y être prévues
- Les règlements des zones A (La Huliais) ou Na (Saint Buc), 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.
- L'article 2 des zones, il convient de faire référence aux dispositions du SAGE
- Le règlement Umr, l'évolution de l'EHPAD doit être limitée en hauteur et en coloris des matériaux
- Le règlement Uh3, la densification doit être encadrée.
- Le règlement UCn, est à revoir sur les possibilités de construction et d'extension.

Compléter ou modifier le règlement graphique concernant :

- Les espaces proches du rivage sont à reporter sur le plan de zonage.
- La bande des 100 mètres, vérifier si elle ne devrait pas être maintenue dans certains espaces urbanisés particulièrement diffus.
- L'usage du DPM, la zone Ns de Fosse-Mort, ne doit pas être liée au chantier naval et la zone Naot sur ce secteur doit être retirée car aucune AOT n'y existe.
- La zone 1AUh rue du Général de Gaulle/rue du Sous-Lieutenant Artur, il est demandé un reclassement en zone naturelle de cette zone 1AUh à défaut d'un classement en espace remarquable.

Des erreurs matériels sont signalées dans les différentes pièces constituant le PLU. (Le PADD, le rapport de présentation, le règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP), le règlement écrit, le règlement graphique, les annexes)

Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine

Avis favorable, assorti de remarques :

- prise en compte pour les routes départementales des marges de recul, des servitudes d'alignement, des accès sécurité par maintien de l'application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme, de l'emplacement réservé destiné à l'aménagement de la RD3, mais aussi des chemins de randonnées (équestres et pédestres) inscrits au PDIPR, des Espaces Naturels sensibles et leurs zones de préemption, de la boucle locale cyclable labellisée.

Commission Départementale de la nature des paysages et des sites

Avis favorable sous réserve :

- Rétablir en espace boisé classé le secteur 2
- Maintenir en espace boisé classé la partie boisée du secteur 7

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestière :

Avis simple favorable accompagné d'une réserve et d'une prescription :

- Articles A9 et N9 du règlement écrit : 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.

4- L'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 14 novembre au mercredi 14 décembre 2016.

Près de 68 personnes ont été reçues par le commissaire enquêteur au cours des 5 permanences d'une durée d'une demi-journée et de 7 rendez-vous.

Un total de 48 contributions a été enregistré sur le registre d'enquête ou par courrier représentant 143 pages de courriers, mémoire et documents divers.

Le registre d'enquête a recueilli 14 observations sur 10 pages et 34 courriers ont été reçus ou déposés.

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

Les observations ont été déposées principalement par les propriétaires.
Trois associations ou groupements se sont exprimés pendant l'enquête publique.

Des observations multicritères et généralistes ont été exprimées.
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.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été clôturés le 17 janvier 2017.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Minihic Sur Rance, assortie de 2 réserves et de 28 observations réunies sous 4 titres.

Les réserves exprimées par le commissaire enquêteur :

Réserve 1 : Protection du patrimoine

Que le patrimoine bâti d'intérêt local soit protégé sur l'ensemble du territoire communal par l'extension à tout le territoire de la prescription inscrite aux articles 2 des zones Nf et Nc, visant à la préservation du caractère architectural originel des constructions anciennes en pierre (et des murs).

Réserve 2 : Dérogation aux distances d'implantation, exposition solaire

Que les articles 6 et 7 de toutes les zones d'habitation soient complétés afin de prévoir une dérogation aux alignements et marges de recul prévus initialement afin de favoriser l'ensoleillement des façades principales.

Les recommandations exposées par le commissaire enquêteur :

A- Mises à jour

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

B- Compléments à apporter au règlement écrit

11. Les articles 15 du règlement (Climat énergie) doivent être renseignés.
12. Les articles 2 ou les dispositions générales doivent prévoir des changements de destination.

13. Les articles 2 des zones A et N doivent réduire la distance des annexes par rapport au bâti principal mais en étant accolées elles permettraient une extension « déguisée » de l'habitation.

14. Les articles 10 des zones Umr et UL doivent être renseignés.

C- Observation pour mémoire (Hors PLU ou soumises à avis extérieur)

15. La réalisation d'un inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local est nécessaire.

16. Il faut engager, hors PLU, une procédure de classement des emplacements réservés déjà intégrés au domaine public.

D- Modifications du règlement graphique

Suppression de zonages

17. La zone Nf située dans la bande des 100m, en site Natura 2000, sans nécessité de la proximité immédiate de l'eau, doit être supprimée et reclassée en NL sans que cela empêche l'ouverture de la ferme du rivage au public.

18. La zone 1AUh « Général de Gaulle / Artur », partie naturelle d'un espace inscrit, située dans les espaces proches du rivage doit être supprimée et classée en NL avec un report de la limite de l'espace proche du rivage à la RD 114.

Modifications localisables

19. Les parcelles E107 à E113 ne doivent pas être en agglomération au-delà des façades côté mer.

20. La parcelle C178 peut bénéficier d'une très légère extension sans atteindre la bande des 100m.

21. La parcelle J366 doit être en Uh3 jusqu'à la façade nord de l'habitation principale.

22. La parcelle H274 peut être classée en 1AUh avec OAP.

23. La parcelle H2 peut être en zone urbanisée dans sa partie Est (dent creuse).

24. La parcelle J759 peut être classée en Uh3 (La Rabinais) jusqu'à la limite Uh3 des voisins.

25. Les chantiers navals de la Landriais et de Tanet devraient bénéficier d'une possibilité d'extension pour le stationnement des bateaux en hivernage.

26. L'ER n°12 doit être supprimée en raison de sa configuration (et le mur en pierre reconstruit).

27. La zone Ucn et son OAP du chantier de Fosse Mort doivent être plus précises sur le périmètre de la zone, sur la localisation et la hauteur des espaces constructibles.

28. La ZH de la Goduçais dont la destruction est irréversible doit être supprimée et remplacée par une mesure compensatoire consistant en la restauration d'une zone humide au minimum de superficie équivalente sur le même bassin versant (demander accord CLE)

5- Propositions de modification du projet de Plan Local d'Urbanisme

M. le Maire expose que le groupe de travail s'est réuni à plusieurs reprises pour examiner les avis, les observations, les réserves et les recommandations.

Au regard du projet arrêté par le Conseil municipal, des avis exprimés par les personnes publiques et services consultés, des demandes exprimées par le public lors de l'enquête publique, des avis exprimés par le commissaire enquêteur, que les conseillers municipaux ont pu consulter dans leur intégralité avant la séance, il est proposé :

5-1 En réponse à l'avis émis par le commissaire enquêteur

Sur les réserves :

Réserve 1 : Protection du patrimoine

Près de 80% du territoire communal est grevé de servitudes d'utilité publique et notamment par les périmètres de protection des monuments historiques et par les périmètres de protection des monuments et sites naturels. Ainsi, sur ces périmètres, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis ou l'accord de l'architecte des bâtiments de France qui contribue à la préservation du caractère architectural originel des constructions anciennes.

De plus, il est proposé de compléter l'article 11 du règlement Uh pour permettre la préservation des constructions anciennes en pierres et des murs sur l'ensemble du zonage.

Il est également proposé de compléter le règlement, au titre des articles L. 151-19 et R. 151-41 du Code de l'urbanisme, et sur l'ensemble du territoire couvert par le zonage UH1 : les immeubles, ainsi que les éléments du petit patrimoine (tel que puits, four, lavoir, murs, etc.), seront soumis au permis de démolir. Leur démolition, totale ou partielle, sera soumise à autorisation préalable.

Réserve 2 : Dérogation aux distances d'implantation, exposition solaire

Une règle alternative relative aux alignements et marges de recul prévus est insérée à l'article 6 du règlement Uh2 et Uh3 afin de permettre une meilleure exposition solaire des constructions.

Sur les recommandations :

A- Mises à jour

Après analyse, il est proposé de prendre en compte les recommandations de mises à jour et de modifier le PLU en conséquence.

Concernant le tracé de la limite des 100 mètres, il est proposé de réduire les zones Uh sur les secteurs de la Landriaux et de Garel sur les franges constituant une urbanisation diffuse, afin de ne pas permettre les constructions nouvelles en dehors des espaces urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significative de constructions.

La zone U maintenue au sein de la bande des 100 mètres constitue un espace urbanisé caractérisé par un nombre et une densité significative de constructions.

B- Compléments à apporter au règlement écrit

Après analyse, il est proposé de prendre en compte les recommandations et de compléter le règlement écrit.

D- Modifications du règlement graphique

Suppression de zonages

La zone spécifique Nf est conservée.

Dans ces bâtiments communaux, la commune souhaite pouvoir accueillir des activités pédagogiques et culturelles à caractère d'intérêt général. Elle n'autorise aucune construction nouvelle et aucune extension des constructions existantes.

Concernant la zone 1AUh « Général de Gaulle / Artur », il est proposé de la reclasser en zone 2 AUh. Dès que le projet d'aménagement sera réalisé, une procédure de modification ou de révision du PLU sera engagée.

En ce qui concerne la problématique d'un classement en espace remarquable, il faut souligner que cette zone est desservie par la rue du Général de Gaulle et la rue du Sous-Lieutenant Artur. Elle est contiguë au bourg et à plusieurs équipements publics. Elle ne porte pas atteinte à l'activité agricole. Elle concerne des terrains communaux sur lesquels est envisagée une opération de logements dont des logements sociaux.

Elle est compatible avec l'ensemble des contraintes qui s'appliquent sur le territoire communal et notamment la loi « littoral » et le régime juridique des zones humides. En effet, sur l'ensemble de son territoire, le PLU protège au titre des espaces littoraux remarquables 122 ha et cette zone 1AU présente seulement une superficie de 0,77 ha soit 0,6 % du territoire. Par ailleurs, dans la mesure où l'urbanisation de ce secteur prendra en compte les caractéristiques paysagères existantes, aucune atteinte aux sites ne sera à déplorer. Le principe de compatibilité avec la loi littoral, à supposer même qu'il soit à vérifier en présence d'un SCOT, est respecté.

M. le Maire souligne que ce choix de classement en zone 2AUh donnera une grande place à la réflexion avant la réalisation d'un projet dans ce secteur.

Modifications localisables

Après analyse, il est proposé de prendre en compte les recommandations de modification du règlement graphique. Cependant, trois recommandations ne peuvent être retenues.

Après analyse et pour conserver une cohérence de la zone U sur le secteur, le zonage de la parcelle C 178 n'est pas modifié.

La parcelle J366 ne peut être reclassée en zone Uh3 car elle se situe en site classé au titre de la servitude d'utilité publique de protection des sites et monuments naturels.

Concernant la possibilité d'extension pour le stationnement des bateaux en hivernage pour les chantiers navals de la Landriais et de Tanet, il s'avère que les terrains à proximité immédiate sont classés en espace boisés classés ou en site classé. Il n'y a pas actuellement de solution réglementaire permettant d'étendre l'aire de stationnement des bateaux.

Concernant la zone humide de la Goduçais, le règlement du SAGE prévoit à l'article 3 que la destruction des zones humides est interdite qu'elle que soit leur superficie 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'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants d'activité agricole
- L'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides
- L'existence d'une déclaration d'utilité publique
- L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

Si tel est le cas, le porteur de projet devra obtenir une autorisation auprès des services de l'Etat compétents.

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. Dans le cas où les services de l'Etat compétents valident l'existence d'un motif de dérogation, la commune pourra étudier la possibilité d'une mesure compensatoire sur le territoire.

5-2 En réponse aux avis émis par le Préfet, par les services, par le public ou la commission d'enquête, il est proposé de modifier le projet de Plan Local d'Urbanisme sur les points suivants :

Les erreurs matérielles signalées et les mises à jour de l'ensemble des pièces du PLU sont réalisées.

Le rapport de présentation est complété et modifié sur les points relatifs à la capacité d'accueil, la coupure d'urbanisation en limite nord de la commune, la justification de l'exclusion de parties naturelles de sites inscrits des espaces remarquables, le camping, les indicateurs de suivi, le volet « énergies renouvelables » et « changement climatique », l'argumentaire de limitation de la consommation foncière, la désignation des 2 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A .

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est complété et modifié par l'ajout d'un alinéa dans les orientations en matière de transports, de déplacements et de réseaux d'énergie et la suppression de La Huliais et Saint-Buc des Orientations en matière d'aménagement concernant le comblement des espaces libres.

Sur le règlement graphique, il est proposé de modifier le document sur les bases suivantes :

- Reclassement d'une partie de la zone UCn en zone NCn,
- La zone U est réduite sur les secteurs de La Landriais et de Garel pour les franges constituant une urbanisation diffuse et reclassé en zone Na et NL,
- Le secteur 6 classé en boisement identifié est déclassé et reclassé en espace boisé classé, la partie boisée du secteur 7 est classée en Espace boisé classé,

- Suppression du zonage Naot du secteur de Fosse-Mort,
- La parcelle H n°274 et une partie de la parcelle H n°2 sont classées en zone Uh2,
- Les parcelles H n°24 et H n°25 sont reclassées en partie en zone Uh2 au droit du bâti existant de la parcelle H n°517,
- L'emplacement réservé n°12 est supprimé,
- concernant la zone 1AUh « Général de Gaulle / Artur », il est proposé de la reclasser en zone 2 AUh qui nécessitera une procédure de modification ou de révision du PLU dès que le projet sera finalisé.

Dans le règlement écrit, il est proposé de compléter ou modifier le document sur les bases suivantes :

- Compléter et modifier le règlement pour assurer la compatibilité au SAGE,
- Intégrer au règlement NLM et NL les articles L121-25 et L121-26 du code de l'urbanisme,
- Modifier l'article 2 du règlement NC, aucune extension du camping ni construction nouvelle ne pouvant être prévues,
- Compléter l'article 11 du règlement Uh pour permettre la préservation des constructions anciennes en pierres et des murs sur l'ensemble du zonage Uh,
- Compléter le règlement de la zone Uh au titre des articles L 151-19 et R 151-41 du Code de l'urbanisme et sur l'ensemble du territoire couvert par le zonage Uh1, les immeubles, ainsi que les éléments du petit patrimoine, sont soumis au permis de démolir,
- Compléter l'article 10 de la zone Umr et Ul pour limiter la hauteur maximale des constructions autorisées à la hauteur des constructions existantes,
- Supprimer l'alinéa autorisant les abris pour animaux dans l'article 9 de la zone A et N,
- Ajouter un alinéa à l'article 2 de la zone A conditionnant les annexes et les extensions des habitations existantes non liées à l'agriculture dans la limite des dispositions de l'article L111-3 du code rural,
- Ajouter la définition « extensions et annexes » avec schémas dans les dispositions générales du règlement,
- Compléter l'article 15 des zones pour encourager la recherche en matière d'énergie renouvelable,
- L'article 9 du règlement des zones U, pour les espaces urbanisés situés en espaces proches du rivage est complété par une limitation d'emprise au sol de 40%, correspondant à la limitation d'emprise au sol maximum autorisée en zone UE du Plan d'Occupation des Sols.

Dans les orientations d'aménagement programmé est complété et modifié pour :

- Compléter l'OAP du Secteur de Fosse-Mort pour intégrer les espaces constructibles sur le schéma en zone Ucn et préciser les hauteurs autorisées.

Le secteur de La Rabinais est maintenu en zone U au titre des espaces urbanisés de taille et de densité significatives. 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.

Concernant les espaces proches du rivage, aucune disposition légale ou réglementaire n'impose la délimitation, sur les documents graphiques du PLU.

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.

Concernant les constructions isolées au sein des espaces remarquables, il est décidé de ne pas réduire le secteur NL prenant ainsi en compte la dominante naturelle de ces vastes espaces. La zone NL représente 123 ha des espaces terrestres de la commune et pour lequel la présence de quelques constructions isolées ne vient pas remettre en cause le caractère des espaces naturels remarquables en question.

Concernant le règlement de la zone NL, les possibilités d'évolution de ces constructions sont celles prévues par la loi littoral.

C'est en cet état que le Conseil Municipal de la commune de Le Minihic Sur Rance est appelé à délibérer sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

M. le Maire souhaite remercier les bureaux d'études Paysages de l'Ouest et THEMA Environnement, ainsi que la société d'avocats LEXCAP qui ont assisté la commune tout au long de l'élaboration du PLU ainsi que tous ceux qui ont contribué à ce dossier.

M. le Maire exprime le parti pris de défendre l'intérêt général de la commune, dans un contexte parfois difficile, notamment dans le cadre de l'application de la loi littoral, afin de promouvoir un aménagement harmonieux de la commune.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité

- APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme (PLU) tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- PRECISE que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 et suivants du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département, avec précision du ou des lieux où le dossier peut être consulté ;
- PRECISE que conformément à l'article L. 153-22 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie de Le Minihic Sur Rance ;
- RAPPELE que la présente délibération sera exécutoire après sa transmission à l'Etat et l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Annexe : liste des pièces du dossier de PLU

Le Maire
C. RUAUD

