

L'an deux mil dix-huit le dix-neuf avril, 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.

Date de convocation : 12/04/2018	<u>Etaient présents</u> :	M. RUAUD, M. JAN, Mme BRION, Mme CHAMPOLLION, CHOLOU, HOUZÉ-ROZÉ M. DOUET, RIVE, ROLLAND
Nombres de membres : En exercice : 15 Présents : 9 Procurations : 5 Nombre de votants : 14	<u>Absents excusés</u> :	Mme ALLEE donnant pouvoir à Mme CHOLOU Mme GRAVELEAU donnant pouvoir à Mme HOUZE-ROZE M. DABROWSKI donnant pouvoir à M. DOUET M. DELAHAIE donnant pouvoir à M. ROLLAND M. LE MASSON donnant pouvoir à M. RUAUD
Secrétaire de séance : Mme CHOLOU	<u>Absents</u> :	M. MOREAU

Délibération n°2018-023 : Prescription de la Révision alléguée n°1 du Plan Local d'Urbanisme –
Définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation

Monsieur le Maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune a été approuvé par délibération du 21 mars 2017.

Monsieur le Maire expose les objectifs de la révision alléguée :

Après l'approbation du PLU, la commune a été sollicitée pour un projet de création d'un bâtiment à vocation d'activité paramédicale sur le secteur de la rue de la Gandrais et rue du Général de Gaulle. Le projet consiste en la construction d'un bâtiment d'environ 160 m² avec ses aménagements connexes (parking, ...), comprenant 8 locaux. Il est porté par des professionnels organisés sous forme de SCI, propriétaire de la parcelle concernée par ce projet.

Les professionnels, actuellement établis dans le secteur, en location, doivent, pour maintenir et développer cette activité, avoir des locaux adaptés et élargir le nombre de services paramédicaux. Pour la viabilité de l'activité, la situation géographique de l'implantation du projet est essentielle (patientèle existante).

La parcelle cadastrée section A n°422, d'une superficie de 2091 m², se situe en agglomération, à l'entrée nord du bourg, elle est entourée de parcelles bâties, de parcelles enherbées et de jardins d'agrément. Les parcelles cadastrées section A n°639, 640, 641 et 425 d'une contenance de 1945 m² jouxtent ce terrain et doivent être intégrées afin de permettre un aménagement cohérent de ce secteur.

Au regard du PLU, ces terrains sont situés en partie en zone urbanisable (Uh2) et en partie en zone agricole (A).

Pour permettre la réalisation de ce projet, il convient de modifier partiellement sur ce secteur le zonage A en zone U.

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU communal prévoit dans les orientations en matière d'équipement commercial et de développement économique d'une part le

soutien au maintien et au développement de l'activité économique et, d'autre part, la préservation du potentiel de production agricole pour permettre le maintien, le développement et l'installation d'exploitations agricoles dans le respect de la qualité des paysages communaux.

Ces terrains présentent des difficultés pour une valorisation en terre agricole eu égard à leur situation géographique en agglomération, isolés entre 2 voies, à leur superficie et restent à ce jour enherbés. Le classement en zone urbanisable n'affectera donc pas l'activité agricole.

De plus, il est aujourd'hui nécessaire de pouvoir répondre aux besoins de la population vieillissante en termes de service de proximité dans le domaine paramédical.

Le PADD du PLU prévoit dans les orientations en matière d'habitat de favoriser la diversification des formes bâties et la mixité sociale. La zone pourra recevoir de l'habitat à vocation sociale.

Ce projet permettra de surcroît de maîtriser et d'améliorer la forme de l'urbanisation de l'entrée de bourg, puisque ces terrains se situent à la suite d'une zone artisanale et en continuité d'un secteur bâti d'habitations.

Permettre la réalisation de ce projet contribuera à :

- soutenir le maintien et le développement de l'activité économique,
- répondre aux besoins de services de proximité en matière de soins paramédicaux au regard notamment de la population vieillissante,
- regrouper plusieurs activités relevant du même domaine en un même bâtiment/lieu permettant la mutualisation des locaux et des parkings,
- répondre à l'objectif de diversification des formes bâties et de mixité sociale,
- améliorer le traitement urbain de l'entrée de bourg tout en travaillant avec exigence la dimension paysagère et identitaire de l'entrée de ville.

L'objectif poursuivi par la révision allégée est donc de :

- Faire évoluer le règlement graphique du PLU sur le secteur de la rue de la Gandrais - rue du Général de Gaulle par une réduction de la zone agricole au bénéfice d'un zonage U afin de permettre l'installation d'activités paramédicales regroupées, l'habitat à vocation sociale et d'améliorer le traitement urbain de l'entrée de bourg, et d'établir une orientation d'aménagement et de programmation de ce périmètre.

Au vu des éléments exposés, les objectifs de la révision ne portent pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Cette révision implique un changement de zonage qui a pour conséquence de réduire une zone agricole du PLU.

L'article L153-34 du code de l'urbanisme permet dans ces conditions de mettre en œuvre une révision selon la procédure allégée. Dans ce cas, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat et des personnes publiques associées.

En application des articles L104-2 et suivants du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale sera consultée.

En application des articles L103-2 et suivants du code de l'urbanisme, une concertation avec la population sera réalisée pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Les moyens d'information utilisés seront les suivants :

- Information sur le site internet de la commune
- Mise à disposition d'un dossier de présentation, ainsi que d'un registre d'observations servant à recueillir par écrit les remarques et observations tout au long de la procédure à la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.
- Article dans le bulletin municipal.

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2017 ;

VU les articles L 153-1 et suivants et R 153-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

VU les articles L 153-31 et L. 153- 34 du code de l'urbanisme ;

VU l'article L 103-2 et L. 103-4 notamment du code de l'urbanisme ;

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- DECIDE de prescrire la révision «allégée» du PLU qui annule et remplace la délibération n°2018-67 du 22 novembre 2017 ;
- DECIDE de définir l'objectif poursuivi de la révision ainsi :
 - Faire évoluer le règlement graphique du PLU sur le secteur de la rue de la Gandrais - rue du Général de Gaulle par une réduction de la zone agricole au bénéfice d'un zonage U afin de permettre l'installation d'activités paramédicales regroupées, l'habitat à vocation sociale, l'amélioration du traitement urbain de l'entrée de bourg ; et d'établir une orientation d'aménagement et de programmation de ce périmètre.
- ADOPTE les modalités de la concertation suivantes, afin de permettre au public de s'exprimer sur le projet de révision :
 - Information sur le site internet de la commune : <http://www.le-minihic-sur-rance.fr>
 - Mise à disposition d'un dossier de présentation, ainsi que d'un registre d'observations servant à recueillir par écrit les remarques et observations tout au long de la procédure à la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.
 - Article dans le bulletin municipal.
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la révision allégée du PLU, et tout document s'y rapportant ;
- Demande, en cas de transfert de la compétence PLU à la communauté de communes avant la fin de cette procédure, au Président de la Communauté de Communes Côte d'Emeraude la possibilité de la poursuivre jusqu'à son terme.
- DIT que conformément aux articles L 153-11, L 132-7, L 132-9 et L 132-12 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise au Préfet, et notifiée :
 - aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général ;
 - au Président du Syndicat Mixte du Pays de Saint Malo en charge du SCOT ;
 - au Président de la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude en tant que président de l'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat ;
 - aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture ;
 - au Président de la Section Régionale de la Conchyliculture ;
 - aux Maires des communes limitrophes ;
 - Pleurtuit
 - La Richardais
 - Langrolay Sur Rance
- DIT que conformément à l'article R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département (Ouest France). Chacune de ces formalités de publicité précisera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Pour extrait conforme,
Le Minihic sur rance, le 19 avril 2018
Le Maire,
Claude RUAUD



