

Arrêté municipal du 15 avril 2019

**ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE PORTANT SUR LES PROJETS  
DE REVISION ALLEGEE N°1 ET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LE MINIHC-SUR-RANCE**

ENQUETE N°E19000059/35

6 mai 2019 – 7 juin 2019

**Partie 2.1  
CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETEUR  
SUR LE PROJET DE REVISION ALLEGEE N°1**

Fait à Rennes, le 7 Juillet 2019

## SOMMAIRE

1. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	3
1.1. Le projet présenté à l'enquête publique.....	3
1.2. Déroulement de l'enquête publique .....	4
1.3. Bilan de l'enquête publique.....	4
2. ANALYSE THEMATIQUE – REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC .....	6
2.1. La concertation préalable.....	6
2.2. Le choix du site et la justification de cette localisation .....	7
2.3. Aspects fonciers .....	10
2.4. La desserte et les mobilités .....	10
2.6. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) .....	13
3. CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	16

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

## 1.1. LE PROJET PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Minihic-sur-Rance a été approuvé par délibération du conseil municipal le 21 mars 2017.

Depuis, la commune a été sollicitée pour un projet de création d'un bâtiment à vocation d'activité paramédicale, porté par des professionnels regroupés sous forme de SCI.

Le projet est susceptible d'intégrer l'implantation de logements sociaux en fonction de l'évolution du dossier.

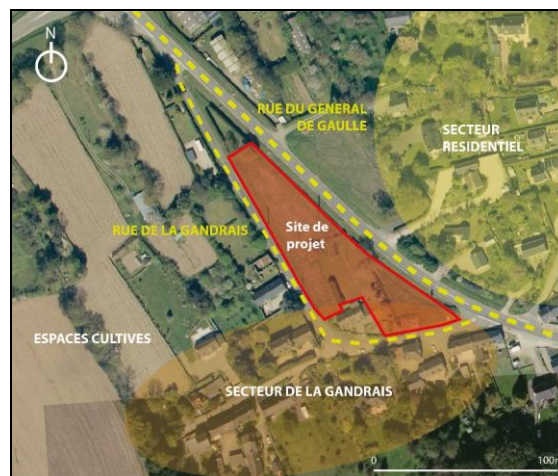
La parcelle pressentie pour permettre cette installation, cadastrée A 422, est située au nord-ouest de la partie agglomérée de la commune, entre les rues de la Gandrais et du Général de Gaulle. Elle est en partie classée en zone urbaine Uh2 et en partie en zone agricole A au PLU.

Les parcelles adjacentes, cadastrées A n°639, 640, 641, 642 et 425, sont classées pour partie en zone A et pour partie en zone Uh2. Elles doivent être intégrées au projet afin de permettre un aménagement cohérent du secteur dans la continuité de l'urbanisation existante.

Le zonage A du PLU ne permet pas l'accueil de bâtiment de services et de logements. La réalisation du projet nécessite le reclassement des parcelles en Uh2 par le biais d'une procédure de révision allégée du PLU, conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

Le projet de révision allégée n°1 a pour objet :

- Le transfert de 4960 m<sup>2</sup> (dont voirie) de la zone A vers la zone Uh2 par modification du règlement graphique ;
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la Gandrais.



L'enquête publique a été organisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement (articles L. 123-1 à 16 et R. 123-1 à 33).

Elle s'est déroulée conjointement avec celle portant sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Le Minihic-sur-Rance.

## 1.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'arrêté de M. le Maire de Le Minihic-sur-Rance portant ouverture de l'enquête publique a été pris le 15 avril 2019. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du lundi 6 mai 2019 au vendredi 7 juin 2019 inclus. Il précise que le public pourra consulter le dossier d'enquête en mairie de Le Minihic-sur-Rance, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, et sur le site Internet de la commune.

Il indique que chacun pourra faire part éventuellement de ses observations et propositions :

- soit en les consignnant sur le registre d'enquête déposé en mairie ;
- soit en les adressant par correspondance à Madame la commissaire enquêteur en mairie de Le Minihic-sur-Rance,
- soit par voie électronique à l'adresse suivante : [enquetepublique.minihic@orange.fr](mailto:enquetepublique.minihic@orange.fr).

A compter du lundi 6 mai 2019, deux dossiers d'enquête présentant les projets de révision allégée n°1 et de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les avis des personnes publiques associées et deux registres d'enquête publique, ont été mis à la disposition du public pendant 33 jours consécutifs en mairie de Le Minihic-sur-Rance, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi que sur le site Internet de la commune. Le dossier était aussi accessible depuis un poste informatique.

Le commissaire enquêteur a tenu 3 séances de permanence : il y a reçu 20 personnes dont Monsieur le Maire de Le Minihic-sur-Rance.

L'enquête a essentiellement intéressé des personnes résidant à proximité du secteur de la Gandrais, retenu pour le projet de révision allégée et d'autres personnes, concernées par l'assouplissement des règles de construction prévu dans le cadre de la modification n° 1 du PLU.

Les séances de permanence se sont déroulées dans une ambiance calme.

## 1.3. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le projet de révision allégée n°1 du PLU de Le Minihic-sur-Rance a donné lieu à 9 observations dont une pétition rassemblant 69 signatures.

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

- M. Claude RUAUD, maire de la commune,
- M. Marc JAN, 2<sup>ème</sup> adjoint,
- M. Johann COUËTHUAN, secrétaire de mairie,
- Mme Anne ROSS chargée de l'urbanisme,

pour leur remettre le Procès-verbal de synthèse, **transmis le 14 juin 2019**, rassemblant les observations recueillies lors de l'enquête ainsi que les questions de la commissaire enquêteur (annexe 1 du rapport d'enquête).

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

**Méthodologie :**

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

**Dans le chapitre 2 de cette partie 2.1. Conclusions et avis sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de la commune de Le Minihic-sur-Rance**, la commissaire enquêteur procédera à une **analyse thématique** du projet présenté à l'enquête publique. Ce travail prend en compte l'analyse du dossier, les observations émises lors de l'enquête publique, les propositions du public, les avis émis lors de la consultation administrative, ainsi que les réponses de la commune à ces avis et aux questions de la commissaire enquêteur.

**Nota : Le mémoire en réponse, comporte 3 pages de réponses aux questions de la commissaire enquêteur et 3 pages de réponses aux observations du public.**

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

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

## 2. ANALYSE THEMATIQUE – REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 2.1. LA CONCERTATION PREALABLE

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée a fait l'objet d'une concertation préalable. La délibération du conseil municipal du 19 avril 2018 a défini les modalités de la concertation. Celle du 18 décembre 2018 dresse le bilan de la concertation : elle n'a donné lieu à aucune remarque ou observation du public tant sur le registre d'observation que par courrier ou courriel.

**Lors de l'enquête publique**, quelques personnes ont regretté l'absence d'information et de concertation avec les habitants du quartier de la Gandrais, préjudiciable à leur participation à l'enquête publique (observations C2 RA, C3 RA ).

**La commissaire enquêteur a interrogé** le maître d'ouvrage sur la mise en place d'une concertation plus spécifiquement destinée aux habitants du quartier concerné par le projet.

**Dans son mémoire en réponse**, la commune de Le Minihic-sur-Rance apporte les éléments suivants :

La délibération 2018-023 du 19/04/2018 a prescrit la révision allégée n°1 et a défini les modalités de concertation du public en application des articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Elles ont été mises en œuvre, à savoir :

- 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 (distribué dans les boîtes aux lettres) ;

Il n'y a pas eu d'information spécifique des habitants du secteur de la Gandrais qui ont été informés pour ce projet d'intérêt général comme toute la population selon les modalités reprises ci-dessus.

#### **Appréciation de la commissaire enquêteur**

*La délibération 18 décembre 2018 dresse le bilan de la concertation. Celle-ci s'est déroulée de la façon suivante :*

- *Affichage en mairie de la délibération prescrivant la révision allégée du PLU à compter du 17 octobre 2018 ;*
- *Publication de la délibération prescrivant la révision allégée n°1 et fixant les modalités de la concertation dans le journal d'annonces légales diffusé dans le département (Ouest-France du 3 mai 2018) ;*
- *Article dans le bulletin municipal du mois de juin 2018 ;*
- *Informations sur le site Internet de la commune à partir du 17 octobre 2018 ;*
- *Mise à disposition du dossier de présentation aussi ainsi que d'un registre d'observation à partir du 17 octobre 2018 ;*
- *Articles dans le journal Ouest-France du 19 octobre et du 29 novembre 2018.*

*Je retiens que cette concertation, qui n'a pas été spécifiquement dirigée vers les habitants du quartier de la Gandrais car le projet intéresse l'ensemble des habitants de la commune, s'est déroulée conformément aux modalités définies lors de l'engagement de la procédure. Certes il n'y a pas eu*

*d'affichage sur les lieux concernés par le projet mais l'article paru dans le bulletin municipal de juin 2018 est très explicite sur sa localisation. Le temps imparti pour formuler les avis : 17 octobre 2018-18 décembre 2018 me paraît suffisant, d'autant que le public a été averti par deux publications dans la presse locale, en rubrique communale.*

## 2.2. LE CHOIX DU SITE ET LA JUSTIFICATION DE CETTE LOCALISATION

**Lors de l'enquête publique**, les opposants au projet ont contesté le choix du site retenu pour l'implantation :

C2 RA : Mme et M. F BERTHOUX, 7 rue de la Gandrais, LE MINIHC-SUR-RANCE ; s'opposent au projet d'implantation de cabinets d'infirmiers et de kinésithérapeutes car il existe dans le village d'autres sites mieux adaptés pour recevoir ce type d'équipement et des logements sociaux. Ils redoutent l'impact paysager et esthétique de nouvelles constructions à l'entrée d'un village typique des bords de Rance.

C3 RA : courrier reprenant le texte du courrier C2, assorti d'une pétition rassemblant 69 signatures, remise par M. BRUNT, Mme HOOKER et Mme ROUXEL, ainsi rédigée :

« Considérant le manque de clarté du projet de modification du PLU situé zone A de La Gandrais, les habitants du quartier sus-désigné s'opposent à la bétonisation de terres agricoles de première qualité ».

C4 RA : Mme ROUXEL ; s'oppose au projet de révision allégée pour les raisons suivantes :

- Urbanisation de terres agricoles de première qualité qui ne sont plus exploitées puisque les fermes traditionnelles de la commune ont été chassées de leurs terres par l'urbanisation mal maîtrisée ;
- Il serait plus judicieux de conserver ces terrains pour de jeunes exploitants récemment installés en agriculture biologique ;
- Le classement de ce secteur a changé à de multiples reprises, il serait « extravagant » que les services de l'équipement qui s'étaient opposés à toute construction dans cette zone changent encore d'avis ;
- Si le manque de médecin est très inquiétant, il y a sur abondance de services paramédicaux. La commune de Pleurtuit compte 50 paramédicaux pour quatre médecins.

M1 RA et M3 RA : M. Xavier LEENHARDT, 3 rue de la Gandrais, LE MINIHC-SUR-RANCE ; fait part de son refus de voir acter la révision allégée du PLU et donc le classement en zone Uh des parcelles concernées. Il souhaite que la zone impactée à savoir les parcelles A n° 422, A n° 425, A n°639, A n°640 et A n°641, reste en l'état.

Toutefois, si ce projet venait à être validé il demande que les réserves émises au titre du stationnement (observation C1 RA soient prises en considération).

M4 RA : Mme Jean DUHIL, 1 rue de la Gandrais LE MINIHC-SUR-RANCE ; reprend les mêmes arguments que ceux développés par M. Xavier LEENHARDT dans les observations M1 et M3.

**Lors de la réunion d'examen conjoint du 26 mars 2019 et dans leurs avis, les services de l'Etat** ont relevé l'absence d'étude permettant de justifier la localisation du projet : il est indiqué dans le dossier que le projet répond à une demande de la patientèle mais cette assertion n'est pas justifiée, ni vérifiable. La notice devrait contenir une étude démontrant qu'il y a eu une recherche de différents sites d'implantation et qu'il ne s'agit pas d'une opportunité foncière.

Ils relèvent également que le SCoT précise que les logements à coût abordable doivent être prévus à proximité des équipements communs, des commerces et des services ; alors que le secteur concerné par le projet est situé à 1 km du centre et de l'école, sachant qu'il existe des poches de densification (1AUh) plus proches des services et même des zones 2AU.

**Dans le Procès-verbal de synthèse, la commissaire enquêteur a interrogé le maître d'ouvrage :**

- Pourquoi le projet de construction d'un bâtiment paramédical et de logements sociaux n'est t-il pas localisé dans les zones 1AU et 2AU, plus proches du centre, prévues par le PLU approuvé en mars 2017 ?
- Est-il exact que les services de l'Etat s'étaient opposés au classement de ce secteur en zone urbanisable lors de la révision du PLU en 2016 ?

**Dans son mémoire en réponse, la commune rappelle** que lors de la réunion d'examen conjoint avec les PPA, elle a précisé que d'autres secteurs ont été étudiés mais n'ont pas été retenus.

Afin de justifier la localisation du projet, la commune indique :

- qu'elle dispose de peu de foncier,
- que le foncier communal disponible est réservé pour accueillir des programmes de construction de logements sociaux (cas du terrain entre salle des sports et manoir du houx) en périmètre des abords d'un monument historique inscrit et dont la desserte routière n'est pas adaptée pour la gestion d'un flux routier résultant de l'adjonction d'une activité d'une dizaine de professionnels,
- que le projet avait été un temps envisagé sur la place thomas Boursin (projet de restructuration de la place), en cœur de village mais qu'il a été abandonné car il compromettrait le seul secteur le plus adapté pour l'accueil de commerces de proximité (superette multi-services). De plus, la configuration des lieux n'est pas adaptée à la gestion des flux routiers liés à l'adjonction d'une activité d'une dizaine de professionnel,
- que, le secteur du Clos Redier, qui va d'ailleurs recevoir 15 logements sociaux (permis délivré), n'a pas été retenu eu égard à la configuration de la desserte des terrains qui, là aussi, entrainerait des problèmes de gestion des flux routiers liés à l'adjonction de l'activité d'une dizaine de professionnels.

Nota : dans le dossier intitulé « Pièces Administratives », une carte des mobilités et des secteurs non retenus est annexée au compte rendu de la réunion d'examen conjoint.

La commune précise également que :

- les OAP des zones 1AU ont pour objectif principal la programmation de logements,
- les secteurs en zone 2AU sont excentrés ou non équipés et ne sont donc pas propices à la réalisation de ce projet,
- lors de l'élaboration du PLU, il n'y a pas eu de discussion sur le secteur de la Gandrais puisqu'il n'était pas envisagé d'extension lors de cette procédure.

En effet, le projet n'étant pas porté à la connaissance de la commune lors de l'élaboration du PLU, ce secteur n'avait pas été étudié. Il est évident que ce point aurait été intégré à la procédure d'élaboration du PLU si cela avait été soulevé. De fait, les services de l'Etat n'ont pu eu à se prononcer sur ce point en 2016.

**En réponse aux observations du public, la commune apporte les éléments complémentaires suivants :**

- le dossier indique les raisons pour laquelle ce secteur est retenu,
- Les terrains concernés ne sont plus exploités depuis 2014. Ils 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.



- Le PLU approuvé le 21 mars 2017 a fait évoluer les surfaces des zones naturelles et agricoles de 34 ha environ de plus par rapport au précédent document d'urbanisme communal (POS) par application des différentes réglementations qui s'imposent au territoire communal.

Permettre la réalisation de ce projet relève de l'intérêt général et 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 bourg.

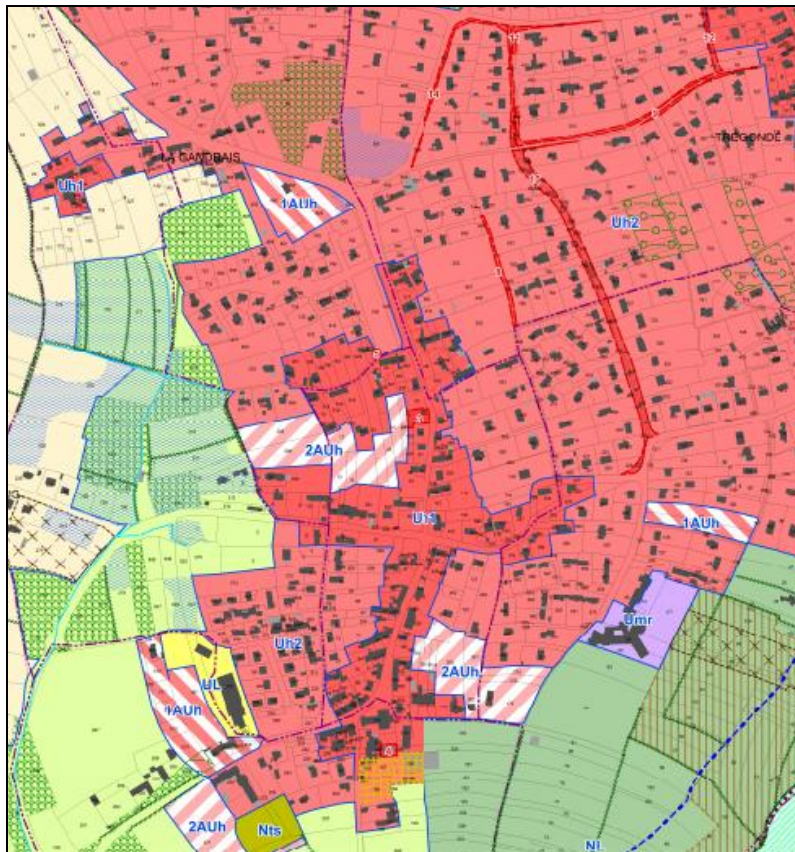
Dans le cadre de la procédure, les personnes publiques associées consultées, dont les services de l'Etat, n'ont pas indiqué s'opposer à toute construction dans cette zone.

#### **Appréciation de la commissaire enquêteur**

*Je note que le PLU approuvé en 2017 comprend, outre les terrains encore disponibles en densification dans la zone urbaine Uh, 2,83 ha de zones 1AUh et 2,38 ha de zones 2AU ; ces dernières étant assez difficilement mobilisables à court terme.*

*Je relève que, selon les dispositions du règlement, les secteurs 1AUh sont des secteurs non équipés ou insuffisamment équipés où l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme et qu'ils sont affectés à des opérations à dominante d'habitat et de constructions compatibles avec l'habitat.*

*La création d'un bâtiment destiné à accueillir des professionnels paramédicaux dans ces secteurs 1AUh ne me paraît donc pas incompatible avec l'habitat, ni le commerce. Au contraire elle répond aux objectifs de mixité fonctionnelle développés dans le PLU.*



Plan de zonage du PLU

*Dans ces conditions, je ne suis pas convaincue de la nécessité absolue d'étendre l'urbanisation de la commune de Le Minihic-sur-Rance au-delà de l'enveloppe urbaine définie dans le PLU approuvé il y a deux ans.*

*Les difficultés de circulation et les problèmes de gestion des flux routiers, évoqués par la commune pour les terrains situés dans le centre bourg, seront à mon avis les mêmes pour le secteur de la Gandrais, voire même accentués pour ce dernier du fait de la vitesse des véhicules. La distance du site par rapport au centre bourg réduira de facto l'utilisation de modes de déplacement doux.*

*Certes, la surface prélevée sur la zone agricole serait modeste (0,5 ha) et non significative pour l'activité agricole mais l'enjeu principal n'est là. Sur le principe, il s'agit quand même de consommation d'espace naturel à un moment où la Loi sur la biodiversité et les réflexions régionales s'orientent vers une consommation d'espace réduite à zéro. D'autre part, le secteur concerné est stratégique sur le plan paysager par sa localisation en entrée de bourg. Il constitue l'entrée nord de la commune, qu'il convient à mon avis de maintenir en zone naturelle.*

*Je relève que la commune prévoit l'accueil de commerce de proximité (superette multi-services). L'implantation d'une dizaine de professionnels dans le centre bourg permettrait, à mon avis, d'apporter une clientèle pour ce commerce et de renforcer l'animation et le dynamisme du centre.*

*Ainsi, s'il est aujourd'hui nécessaire de pouvoir répondre aux besoins de la population vieillissante en termes de service de proximité dans le domaine paramédical, une implantation en centre-ville me paraît plus adéquate.*

*Enfin, la création de 5 à 6 logements sociaux à plus d'un km du centre bourg et de ses équipements (école, salle de sports) ne me paraît pas opportune. Il me semble que la seule raison d'être de ce programme de logements est la nécessité de poursuivre l'urbanisation dans la continuité de l'urbanisation existante, imposée par la Loi littoral. L'implantation des cabinets paramédicaux dans la continuité de l'urbanisation existante me paraît difficile, eu égard à la configuration des lieux (la partie sud de parcelle A 422 est très étroite).*

### 2.3. ASPECTS FONCIERS

**Le commissaire enquêteur a interrogé** le maître d'ouvrage sur l'existence d'un acte de vente au profit de la SCI et sur le classement au PLU de la parcelle A 422.

**Dans son mémoire en réponse, la commune précise** que la SCI formée par les professionnels concernés est à ce jour engagée par une promesse de vente et que la partie sud de la parcelle 422 est effectivement classée en zone Uh2 au PLU opposable.

Cette parcelle a une superficie totale de 2091 m<sup>2</sup> dont 230 m<sup>2</sup> en zone Uh2 et 1861 m<sup>2</sup> en zone A. La correction sera apportée au dossier d'approbation.

#### **Appréciation de la commissaire enquêteur**

*Je prends note de ces précisions.*

### 2.4. LA DESSERTE ET LES MOBILITES

**Lors de l'enquête publique,** l'association VigiRance (Observation R1 RA) a déclaré n'avoir aucune objection à émettre sur le projet, sous réserve que le sens de circulation prévu dans le dossier soit respecté.

Trois personnes évoquent leurs problèmes de stationnement actuels dans le secteur de la Gandrais, mais toutes les autres soulèvent les difficultés de circulation et d'accès et les risques pour la sécurité routière occasionnés par le projet.

C1 RA : Mme Jeanne DUHIL, MM Xavier LEENHARDT et Armand CORBEL, résidant respectivement 1, 3, et 5 rue de la Gandrais LE MINIHC-SUR-RANCE (3 signatures) ; constatent la présence permanente de leurs 6 véhicules stationnés devant leurs habitations. Ils demandent que ces parkings sauvages soient intégrés à l'aménagement prévu dans le cadre de la révision allégée par la création de 3 places de parking au droit de la parcelle A 425. En annexe photographies de la rue de la Gandrais, état actuel, schéma d'implantation des stationnements demandés et du revêtement souhaité.

C2 RA : Mme et M. F BERTHOUX, 7 rue de la Gandrais, LE MINIHC-SUR-RANCE ; déclarent avoir assisté à de nombreux accidents sur la route départementale D 114 car celle-ci est empruntée par de nombreux véhicules qui ne respectent pas la limitation de vitesse.

Ils s'opposent au projet d'implantation de cabinets d'infirmiers et de kinésithérapeutes pour les raisons suivantes :

- Insuffisance de places de stationnement ;
- Absence de visibilité et dangerosité pour les véhicules et les piétons.

C3 RA : courrier reprenant le texte du courrier C2, assorti d'une pétition rassemblant 69 signatures, remise par M. BRUNT, Mme HOOKER et Mme ROUXEL, ainsi rédigée :

« Considérant le manque de clarté du projet de modification du PLU situé zone A de La Gandrais, les habitants du quartier sus-désigné s'opposent à la bétonisation de terres agricoles de première qualité. Ils s'étonnent de l'absence de plan de circulation, l'augmentation du trafic dans la rue de la Gandrais rendant très dangereux les deux carrefours avec la rue du Général de Gaulle. »

C4 RA : Mme ROUXEL ; indique que l'augmentation de la circulation entrainera la construction d'un giratoire à l'intersection entre la rue de la Gandrais et de la rue du Général de Gaulle, endroit extrêmement dangereux.

M2 RA : M. Bruno GUILLOU 13 rue de la Gandrais LE MINIHC-SUR-RANCE ; considère que le projet d'implantation d'un site d'activités paramédicales rue de la Gandrais ne manquera pas de générer d'importantes contraintes de circulation dans le hameau si les accès à la maison médicale ne devaient se faire que par la seule rue de la Gandrais.

Il ne comprend pas pourquoi ces accès ne pourraient pas se faire par la rue du Général de Gaulle (avec beaucoup moins de nuisances) comme c'est actuellement le cas pour le cabinet de kinésithérapie situé un peu plus loin, et comme c'est le cas pour toutes les résidences situées sur cet axe, en face, de l'autre côté de la rue et plus généralement entre le bourg de le Minihic et celui de La Richardais. Et ce d'autant plus que la vitesse autorisée peut facilement être abaissée à l'entrée de Le Minihic.

Il estime que la rue de la Gandrais, considérée comme une petite voie tertiaire, n'est pas adaptée à un tel projet qui entrainera les allées et venues des patients d'une dizaine de professionnels dans une rue étroite où il est déjà difficile pour deux véhicules de se croiser. Cette augmentation du trafic viendra s'ajouter aux déplacements des occupants des quinze résidences actuelles et de celles à venir, ce qui conduira à dégrader la qualité de vie de ce « hameau champêtre ».

Il estime que les nuisances sonores sont largement sous-estimées dans le dossier, et qu'il conviendrait, si les deux accès au site paramédical devaient se faire par la rue de la Gandrais, de parler de nuisances sonores très significatives.

Il rappelle que la rue de la Gandrais est actuellement un lieu de passage très fréquenté par les randonneurs à pied (cette rue et l'impasse du Pourquoi-pas permettent d'accéder aux chemins de randonnée).

### **Avis de la communauté de communes Côte d'Émeraude**

Dans son courrier daté du 20 mars 2019, le président de la communauté de communes Côte d'Émeraude indique que celle-ci émet un avis favorable au projet mais qu'une réflexion d'ensemble sur les liaisons douces pourrait être réalisée sur le territoire communal.

### **Avis de la direction départementale des territoires et de la mer 35**

Sans cet avis la DDTM :

- note que le projet, de par sa localisation, favorisera la mobilité motorisée,
- estime que le projet n'est pas étudié au regard des circulations douces existantes ou en projet, ni en termes de réduction des distances.

**Lors de la réunion d'examen conjoint du 26 mars 2019**, les services de l'Etat et le pays Saint-Malo ont interrogé la commune sur les modalités d'accès et de desserte du site, situé en périphérie du bourg, notamment pour les déplacements alternatifs à la voiture.

### **Réponses de la commune :**

- Les chemins ruraux existent ainsi qu'un cheminement piéton séparé de la voie principale, jusqu'à la rue de Bel-Air ;
- Le réaménagement de certaines rues facilite les déplacements piétons et cyclistes ;
- La ligne de transport en commun emprunte la rue du Général-de-Gaulle, il y a un arrêt situé à proximité du site du projet ;
- Un projet d'aire de covoiturage est à l'étude à 100 m au nord du site.

Nota : dans le dossier intitulé « Pièces Administratives », une carte des mobilités et des secteurs non retenus est annexée au compte rendu de la réunion d'examen conjoint.

### **Dans le procès verbal de synthèse, la commissaire enquêteur a interrogé le maître d'ouvrage :**

- Quel sera le trafic automobile généré par ces cabinets médicaux ? Par les nouveaux logements ?
- Comment et où se feront les accès et sorties sur la rue du Général de Gaulle depuis la rue de la Gandrais ?

### **Dans son mémoire en réponse, la commune apporte les éléments suivants :**

En ce qui concerne le trafic automobile généré par les activités paramédicales, une estimation d'une cinquantaine de mouvements entre 8h30 et 18h00 semble réaliste. Pour les logements, quatre mouvements à la journée par logement est une estimation plausible.

En ce qui concerne les accès :

- Accès au nord de la rue de la Gandrais : accès aisé dans le sens nord sud et déconseillé dans le sens sud nord.
- Accès sud rue de la Gandrais/Général de Gaulle : possible dans le sens nord sud et conseillé dans le sens sud nord. Un panneau stop sécurise l'accès sur la rue du Général de Gaulle.

### **En réponse aux observations du public la commune apporte les éléments complémentaires suivants :**

La RD 114 traverse la commune du nord au sud, et toutes les voies secondaires y sont connectées. La question des infractions routières se pose donc de la même façon quel que soit l'emplacement du projet. Sur cette zone, la vitesse est limitée à 50 km/h.

Le sens de circulation est indiqué dans l'OAP.

L'augmentation du trafic ne rendra pas plus dangereux les deux carrefours eu égard à la réglementation routière en vigueur.

**Appréciation de la commissaire enquêteur**

Je note que le projet, de par sa localisation à 1km du centre, favorisera la mobilité motorisée, même si il existe un arrêt de bus à proximité.

Concernant le trafic automobile, la cinquantaine de mouvements générée par les activités paramédicales me semble largement sous-estimée si l'on considère que chaque professionnel reçoit au moins 10 patients par jour.

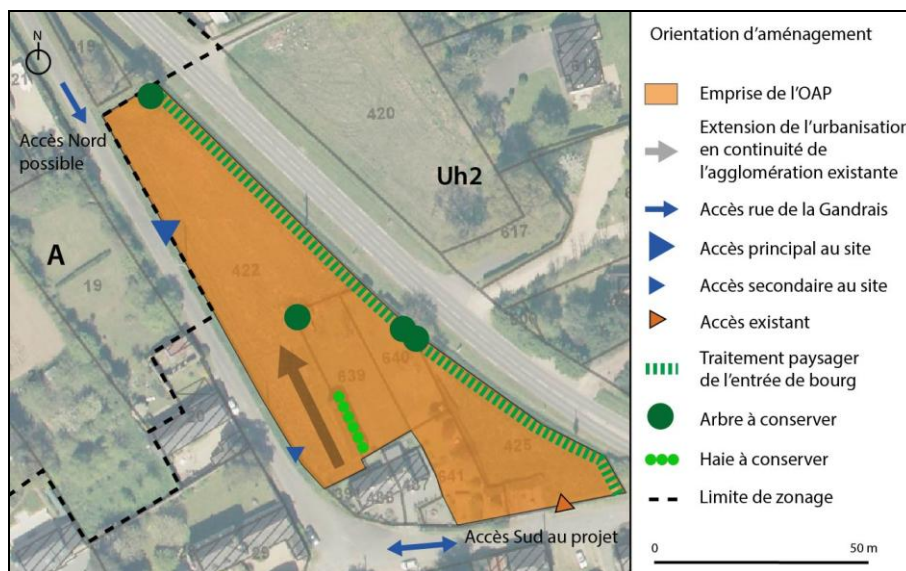
Je retiens que, comme l'indique la commune, la RD 114 traverse la commune du nord au sud et toutes les voies secondaires y sont connectées. La question des accès et sorties se pose donc de la même façon pour ce secteur et dans le centre bourg mais la vitesse des véhicules est sans doute plus élevée en sortie de village.

Cependant, la question de l'accès au secteur de La Gandrais en provenance du sud pose quand même, à mon avis, un problème de sécurité routière eu égard à la configuration des lieux et à la visibilité.

Il en est de même pour toutes les sorties sur la RD 114 ; même si elle est sécurisée par un stop.

**2.6. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Le projet de révision allégée prévoit la mise en place d'une OAP :



Lors de l'enquête publique, l'association VigiRance (Observation R1 RA) a déclaré n'avoir aucune objection à émettre sur le projet, sous réserve que le calvaire soit conservé et que l'esthétique du village soit respectée. Elle indique attendre les esquisses du futur projet des architectes.

Les opposants au projet redoutent l'impact paysager et esthétique de nouvelles constructions à l'entrée d'un village typique des bords de Rance.

**Avis de la communauté de communes Côte d'Émeraude**

Son avis favorable est assorti des observations suivantes:

- Préciser le nombre de logement prévus sur l'OAP permettant de confirmer le respect de l'objectif de densité du PLU de 20 logements par hectare minimum en zone U ;
- Le PLH, pour la période 2014-2020, prévoit la reconstruction de 24 logements sociaux pour la commune de Le Minihic-sur-Rance. A ce jour 19 logements sociaux sont en cours de réalisation.

Si les logements sociaux n'étaient pas réalisés dans le cadre de ce projet, il serait souhaitable d'en tenir compte dans des prochaines opérations ;

- Le projet de révision allégée pourrait encourager le recours aux économies d'énergie et aux énergies renouvelables.

### **Avis de la direction départementale des territoires et de la mer 35**

La DDTM 35 indique :

- Que la densité moyenne minimale des logements devrait être revue à la hausse ;
- Qu'il conviendrait de s'assurer que les logements sociaux seront effectivement réalisés ;
- Que l'intégration du projet d'aménagement ne doit pas être uniquement traitée par écran paysager mais dépend beaucoup de la composition du bâti et de la couleur des matériaux.

Elle attire l'attention sur la répartition entre les aires de stationnement et leur risque de surdimensionnement.

### **Lors de la réunion d'examen conjoint :**

Le pays de Saint-Malo a demandé l'inscription d'une densité minimale pour le projet afin de tendre vers la densité moyenne de 22 logements à l'hectare définie pour l'ensemble des projets de la commune.

Réponse de la commune : La densité de 22 logements par hectare sera respectée, cette mention sera reprise dans la rédaction de l'OAP. La superficie la parcelle est de 2091 mètres carrés, ce qui correspond à 4 ou 5 logements en application de la densité moyenne, sous réserve des spécificités du site.

La DDTM à indiqué que le seul traitement paysager n'est pas suffisant et que les orientations d'aménagement devraient aussi traiter l'aspect architectural des futures constructions.

Réponse de la commune : l'aspect urbain sera traité, l'OAP prévoit des formes de bâti diversifiées dont la qualité architecturale est garantie par le règlement de la zone Uh.

La DDTM et le pays de Saint-Malo s'interrogent sur la pertinence du maintien de plusieurs options pour le projet et la possible absence de logements sociaux. Ils soulignent l'intérêt d'une opération d'ensemble permettant d'appréhender les interactions entre les logements sociaux et l'activité médicale. Ils estiment qu'un travail avec les bailleurs sociaux aurait été pertinent.

Réponse de la commune : En cas de désistement du porteur de projet, la commune achètera les terrains pour y installer des logements sociaux. A l'inverse, si le projet médical nécessite l'ensemble du foncier, les logements sociaux seront construits de l'autre côté de la rue du Général de Gaulle.

**La commissaire enquêteur a interrogé** le maître d'ouvrage sur le nombre d'activités paramédicales et le nombre de logements sociaux prévus, leur localisation, le respect de la densité de 22 logements/ha imposée par le SCoT, le nombre de places de stationnement prévu et l'aménagement des parcelles A 639, 640, 641, et 425.

### **Dans son mémoire en réponse, la commune apporte les éléments suivants :**

La densité de 22 logements par hectare est établie dans le SCoT sur une moyenne à l'échelle communale. Compte tenu de sa faible surface, ce secteur ne remet pas en cause la densité moyenne prévue par les OAP du PLU qui représente environ 27 logements par hectare.

Ces éléments ont été précisés lors de la réunion d'examen conjoint avec les PPA.

Les parcelles A 639, 640, 641, et 425 sont intégrées en zone Uh2 et à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Ainsi, la vocation de la zone (activité paramédicale, logements sociaux et extension des habitations existantes), les accès et le traitement paysager sont définis pour la zone. Il n'y a pas de projet spécifique parcelle par parcelle.

Le nombre de places de stationnement sera établi au stade du PC.

Le règlement de la zone Uh, article 12, réglemente le stationnement qui devra être assuré en dehors des voies ouvertes au public et justifié au dossier au regard de l'activité. Une quinzaine de places sera un minimum.

**En réponse aux observations du public, la commune apporte les éléments complémentaires suivants :**

- Le projet permettra d'assurer un traitement paysager et urbain qui n'est plus assuré actuellement (friches). Il vise à améliorer le traitement urbain de l'entrée de bourg tout en travaillant avec exigence la dimension paysagère et identitaire de l'entrée de bourg ;
- Le projet sera conforme au règlement du PLU, notamment au titre des hauteurs et de l'aspect architectural ;
- Le projet permettra de regrouper plusieurs activités relevant du même domaine en un même bâtiment/lieu permettant la mutualisation des locaux et des parkings. Le stationnement sera assuré sur le terrain d'assiette de l'opération conformément au règlement Uh du PLU ;
- Le projet répond à l'objectif de diversification des formes bâties et de mixité sociale.

**Appréciation de la commissaire enquêteur**

*Je prends note de ces précisions et de l'engagement de la commune de compléter le document pour affirmer sa compatibilité avec le SCoT du pays de Saint Malo, notamment en matière de densité.*

*Cependant, l'OAP ne définit pas clairement la localisation des logements ni des bâtiments destinés à l'accueil des activités paramédicales qui seront construits sur la parcelle A 422. Elle matérialise simplement par une flèche le principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante pour assurer la compatibilité du projet avec la Loi littoral.*

*Les parcelles adjacentes, cadastrées A n°639, 640, 641, 642 et 425, sont intégrées au projet afin de permettre selon les termes du dossier « un aménagement cohérent du secteur dans la continuité de l'urbanisation existante » mais l'OAP donne peu d'indications sur leur aménagement futur.*

*J'estime que la configuration des lieux et la structure des propriétés des parcelles A 639, 640, 641 et 642 occupés par des jardins d'agrément ne permettront pas un aménagement global du secteur concerné par l'OAP. De ce fait, il m'apparaît que la densité est calculée sur la seule parcelle A 422 et non sur la totalité du secteur concerné par l'OAP.*

*Enfin, j'estime que compte tenu de sa localisation, en entrée de bourg, ou en sortie d'agglomération selon le sens du trajet, le projet aura un impact important sur le paysage jusqu'alors rural. Je rappelle que dans le secteur Uh2 la hauteur maximale des constructions est fixée à 4.50 mètres à l'égout et à 9.00 mètres au faitage.*

*Dans le sens nord sud, l'urbanisation des terrains modifiera de façon significative la perception sur l'entrée du bourg du Minihic et dans le sens sud nord elle repoussera d'autant l'impression de sortie vers un paysage rural et vers l'espace de respiration qu'apporte une coupure d'urbanisation.*

### 3. CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Je soussignée Danielle FAYSSE, commissaire enquêteur**, désignée pour conduire l'enquête publique portant sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de la commune de Le Minhic-sur-Rance qui s'est déroulée du 6 mai 2019 au 7 juin 2019 ;

**Après avoir :**

- pris connaissance du dossier d'enquête mis à la disposition du public, des avis émis lors de la réunion d'examen conjoint et des réponses de la commune ;
- procédé à plusieurs visites du secteur de la Gandrais ;
- tenu 3 séances de permanence et reçu 20 personnes ;
- analysé les 9 observations formulées par le public;
- entendu M. le Maire de Le Minihic-sur-Rance ;
- pris connaissance du mémoire en réponse de la commune au Procès-verbal de synthèse et aux questions de la commissaire enquêteur ;

**Estime :**

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

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

Le projet de révision allégée du PLU a été élaboré en réponse à une demande formulée par un groupe de professionnels souhaitant créer un bâtiment à vocation d'activités paramédicales comportant environ 8 locaux dans le secteur de la Gandrais. Ces professionnels sont actuellement installés à environ 800 m au nord du site pressenti, sur la commune de Pleurtuit au lieu-dit Saint Antoine.

De toute évidence, le projet qui vise à répondre aux besoins de services de proximité en matière de soins paramédicaux pour une population vieillissante et à regrouper plusieurs activités relevant du même domaine en un même lieu en mutualisant les équipements communs et les stationnements revêt un caractère d'intérêt général.

Je relève cependant que la commune a fait le choix d'une procédure de révision allégée plutôt que d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme dans laquelle l'intérêt public du projet doit être clairement démontré et justifié.

S'il est bien expliqué dans le dossier que la situation géographique de l'implantation du projet est essentielle pour les professionnels compte-tenu de la patientèle existante, je ne suis pas convaincue que cette localisation justifie le choix de rendre constructible une parcelle non urbanisable au PLU en vigueur et classée en zone agricole ; même si la superficie concernée reste modeste (0,5 ha).

Il s'agit quand même d'extension de l'urbanisation au-delà de l'enveloppe urbaine et de consommation d'espace naturel à un moment où la Loi sur la biodiversité et les réflexions régionales s'orientent vers une réduction drastique de l'artificialisation des sols.

Certes, l'enquête publique n'a donné lieu qu'à 9 observations, qui ne sont pas toutes défavorables au projet, mais les riverains qui ont collecté 69 signatures ont réussi à mobiliser à son encontre les habitants de la commune.



Les opposants mettent en avant la disparition de terres agricoles de grande qualité ainsi que les difficultés de circulation et les risques occasionnés par l'accroissement des entrées et sorties des véhicules sur la rue de la Gandrais depuis la RD 114 qui traverse la commune du nord au sud. Ils redoutent l'impact paysager et esthétique de nouvelles constructions à l'entrée d'un village typique des bords de Rance.

Je considère pour ma part que la commune dispose de plusieurs terrains classés en zone urbaine Uh ou urbanisable à court terme 1AUh au centre de l'agglomération qui me paraissent mieux appropriés à la réalisation d'un tel projet. Un projet qui trouverait à mon avis toute sa place dans une opération d'ensemble incluant logements, commerces et services médicaux dans le centre bourg, ce qui permettrait de le redynamiser.

Les difficultés de circulation et les problèmes de gestion des flux routiers, pour les terrains situés dans le centre bourg, seront à mon avis les mêmes pour le secteur de la Gandrais, voire même accentués pour ce dernier du fait de la vitesse des véhicules.

D'autre part, il ne me semble pas opportun de construire des logements sociaux à l'extérieur du bourg, éloignés des écoles et des autres équipements publics.

Je relève également que la réalisation de ce projet est contrainte par les dispositions de la Loi littoral qui imposent que l'extension de l'urbanisation soit réalisée en continuité de l'urbanisation existante ce qui implique de facto la réalisation du programme de logements sociaux dans un premier temps et des cabinets médicaux dans un second ou au moins le dépôt simultané des permis de construire.

Enfin, j'estime que le secteur concerné est stratégique sur le plan paysager par sa localisation en entrée d'un bourg typique des bords de Rance. Il constitue un espace rural à l'entrée nord de la commune, qu'il convient à mon avis de maintenir en zone naturelle.

Pour toutes ces raisons, **j'émet un avis défavorable au projet de révision allégée n°1 du PLU de la commune de Le Minhic sur Rance**

Fait à Rennes, le 7 juillet 2019

La commissaire enquêteur



Danielle FAYSSE