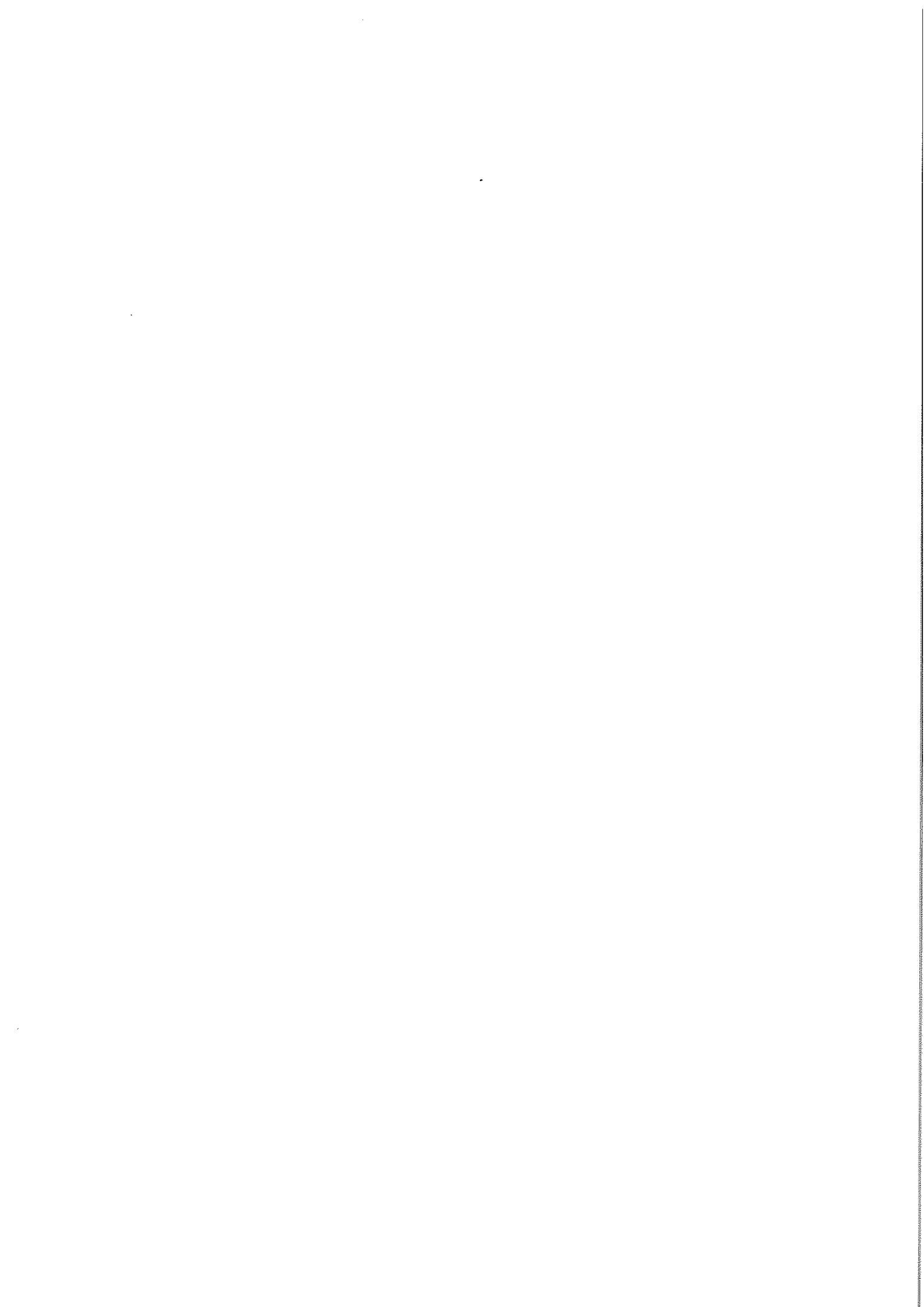
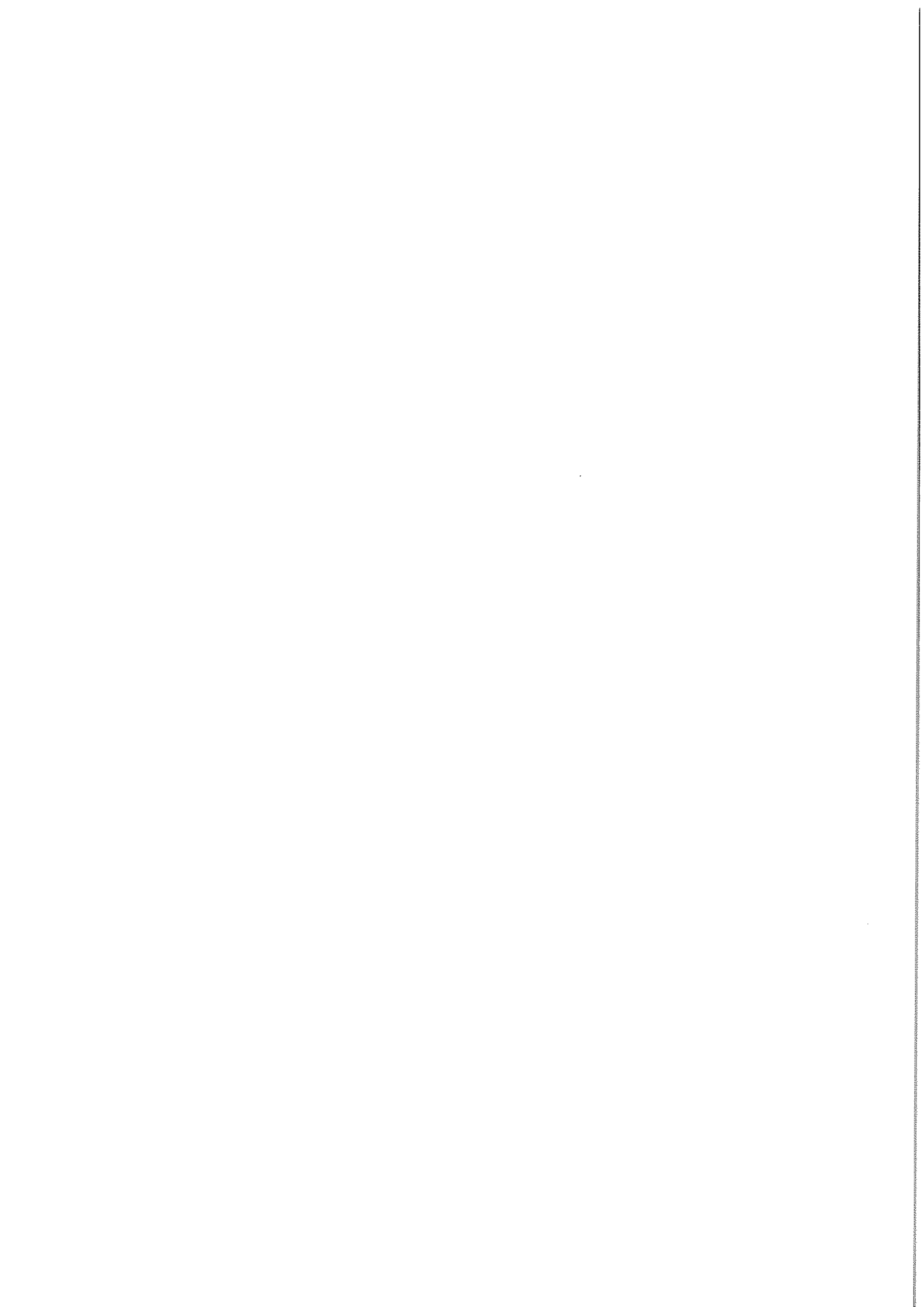


Annexes

1. Procès-verbal de synthèse et questions de la commissaire enquêteur du 14 juin 2019
2. Mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse du 27 juin 2019



1. Procès-verbal de synthèse remis du 14 juin 2019



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 MINIHIC-SUR-RANCE**

Enquête N°E19000059/35

06 mai 2019 – 07 juin 2019

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Fait à Rennes, le 14 juin 2019

SOMMAIRE

1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE	3
1.1. Objet de l'enquête publique conjointe	3
1.1.1. Le projet de révision allégée n°1	3
1.1.2. Le projet de modification n°1	3
1.2. déroulement de l'enquête publique.....	4
2. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC.....	5
2.1. Observations portant sur le projet de révision allégée n°1	5
2.2. Observations relatives au projet de modification n° 1.....	7
3. OBSERVATIONS ET QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	8
3.1. Projet de révision allégée n°1.....	8
3.2. Projet de modification n°1.....	9

1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

1.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

1.1.1. Le projet de révision allégée n°1

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 m² (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.

1.1.2. Le projet de modification n°1

La commune de Le Minihic-sur-Rance souhaite procéder à divers ajustements du règlement écrit et graphique du Plan Local d'Urbanisme adopté en 2017 afin de :

- Prendre en compte les observations du contrôle de légalité ;
- Clarifier la rédaction du règlement écrit ;
- Rectifier des erreurs matérielles ;
- Rectifier 1120 m² de zonage au règlement graphique ;
- Supprimer un emplacement réservé ;
- Supprimer un cours d'eau.

La procédure de modification est engagée conformément aux dispositions des articles L.153.36 à L.153-40 du Code de l'urbanisme.

Le projet comporte 11 objets :

Objet 1 : Implantation des annexes dans les zones A agricoles et N naturelles ;

Objet 2 : Droit à construire des zones agricoles A ;

- Objet 3 : Droit à construire dans les zones Na ;
- Objet 4 : Réglementation applicable dans la bande des 100 m ;
- Objet 5 : Forme des toitures pour les volumes secondaires en zone Uh ;
- Objet 6 : Hauteur et aspect des clôtures en zone Uh ;
- Objet 7 : Mise en cohérence de la délimitation des espaces proches du rivage avec celle de la bande des 100 mètres ;
- Objet 8 : Rectification d'erreurs matérielles dans le tableau des emplacements réservés, le règlement graphique et le règlement écrit ;
- Objet 9 : Rectification de la limite du zonage de la zone 2AU située au Sud-Est du Bourg (1120 m²);
- Objet 10 : Suppression de l'emplacement réservé N°3 ;
- Objet 11 : Suppression du cours d'eau du chemin des Pissois

1.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 14 mars 2019, la commune de Le Minihic-sur-Rance a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique conjointe ayant pour objets la révision allégée n°1 et la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune.

M. le Conseiller délégué a désigné, par ordonnance du 2 avril 2019, Mme Danielle FAYSSE, urbaniste, en qualité de commissaire enquêteur.

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 consignant sur le registre d'enquête déposé en mairie ;
- soit en les adressant par correspondance à Madame le commissaire enquêteur en mairie de Le Minihic-sur-Rance,
- soit par voie électronique à l'adresse suivante : 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.

Dates	Matin	Après midi	Nombre de personnes reçues
Mardi 7 mai 2019	8h30 - 12h00		3
Lundi 20 mai 2019		14h00 - 17h00	6
Vendredi 7 juin 2019		14h00 - 17h00	11
TOTAL			20

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.

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

2. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

Les dépositions inscrites dans les registres mis à la disposition du public, les messages reçus par voie électronique et les courriers déposés ou adressés en mairie ont été répertoriés et analysés. Ils sont synthétisés dans les pages suivantes.

2.1. OBSERVATIONS PORTANT SUR LE PROJET DE REVISION ALLEE N°1

Le projet de révision allégée n°1 du PLU de Le Minihic-sur-Rance a donné lieu à 9 observations qui se répartissent de la façon suivante :

- 1 Inscription au registre d'enquête, référencée R1 RA
- 4 Courriers référencés C1 RA à C4 RA
- 4 Messages électroniques référencés M1 RA à M 4 RA

Précision : Certaines dépositions ont été déposées en double exemplaires (M2 et M3), d'autres comportent plusieurs signatures. Une pétition rassemble 69 signatures (C3 RA).

R1 RA : MM Baudouin GAVILLY-FROSSARD, Emmanuel FONTAINE et André GASNIER-LOMBARD, représentant l'association VigiRance (2 signatures); déclarent n'avoir aucune objection à émettre sur le projet, sous réserve que les 3 conditions suivantes soient remplies :

- le sens de circulation prévu dans le dossier devra être respecté ;
- Le calvaire doit être conservé ;
- L'esthétique du village devra être respectée.

Ils indiquent attendre les esquisses du futur projet des architectes.

C1 RA : Mme Jeanne DUHIL, MM Xavier LEENHARDT et Armand CORBEL, résidant respectivement 1, 3, et 5 rue de la Gandrais LE MINIHIC-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 MINIHIC-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 ;
- Existence dans le village d'autres sites mieux adaptés pour recevoir ce type d'équipement et des logements sociaux ;
- Impact paysager et esthétique de nouvelles constructions à l'entrée d'un village typique des bords de Rance.

Ils regrettent l'absence d'information concrète des habitants, préjudiciable à leur participation à l'enquête publique.

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 ; 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 ;
- L'augmentation de la circulation entraînera 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 ;
- 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 MINIHIC-SUR-RANCE ; expose dans son courrier adressé à M. le Maire, qu'il a rencontré la commissaire enquêtrice le lundi 20 mai 2019, pour lui remettre un dossier (Cf. C1 RA) et exposer ses réserves principalement liées au stationnement des véhicules au droit des habitations du 1,3 et 5 rue de la Gandrais.

Cette requête commune a été rédigée au nom des résidents des 3 habitations du 1,3, et 5 rue de la Gandrais.

Il indique avoir commis une erreur car il pensait que la révision allégée du PLU était actée, et que l'enquête publique permettrait uniquement de donner un avis sur les travaux annexes d'aménagement du site, du type stationnement.

Il précise que les échanges auprès de la commissaire enquêtrice, ont permis de comprendre que cette enquête publique donne le droit de valider ou de refuser cette révision allégée du PLU .

En conséquence, il 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 soient prises en considération.

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

M2 RA : M. Bruno GUILLOU 13 rue de la Gandrais LE MINIHIC-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 va-et-vient 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).

2.2. OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET DE MODIFICATION N° 1

Le projet de modification n°1 du PLU de Le Minihic-sur-Rance a donné lieu à 4 observations écrites, toutes inscrites au registre d'enquête publique.

Elles sont référencées R1 Modif à R4 Modif et classées par ordre d'objet de modification.

Objet n°1 ;

R2 Modif ; Mme Anne et M. Michael TAGLIANTE SARACINO, 6 rue des Marins LE MINIHIC-SUR-RANCE : demandent que, page 29, le titre du cartouche précise que les règles d'implantation des annexes concernent les zones A et N.

Objet n°5

R2 Modif ; Mme Anne et M. Michael TAGLIANTE SARACINO, 6 rue des Marins LE MINIHIC-SUR-RANCE : constatent que le règlement modifié, page 43, autorise des volumes secondaires et des pentes de toiture inférieures à 35°. Ils demandent que le registre des couleurs autorisées (noir ou bleu ardoise - Cf. page 37 du règlement écrit) soit élargi pour tenir compte des matériaux compatibles avec ce type de pente (par exemple toiture en zinc prépatiné ou naturel).

R3 Modif ; Mme Chantal OLLIVIER, 5, rue des Marins LE MINIHIC-SUR-RANCE ; déclare être favorable à l'objet n°5 du projet de modification du PLU, car il conduira à un assouplissement du règlement qui lui permettra de réaliser son projet d'extension.

R4 Modif ; Anonyme ; déclare être intéressé par la modification de l'article 11 du règlement et notamment par l'assouplissement de la règle des toitures à double pente. Cette modification lui

permettra de réaliser son projet de cellier avec une toiture monopente sur la parcelle; 322 située en zone Uh 3 (secteur de la Rabinais).

Objet n°6

R2 Modif ; Mme Anne et M. Michael TAGLIANTE SARACINO, 6 rue des Marins LE MINIHC-SUR-RANCE : indiquent que, page 45, il existe une ambiguïté sur la définition du niveau de référence à partir duquel la clôture peut être édifiée. Ils citent l'exemple, d'un terrain situé en surplomb par rapport à la rue.

Ils proposent que le niveau de référence soit précisé dans le chapitre du règlement consacré aux définitions.

Objet n°11

R1 Modif ; M. Marc HENRY, 2, chemin des Pissois, LE MINIHC-SUR-RANCE demande :

- Si la suppression du cours d'eau traversant le chemin des Pissois implique le busage du cours d'eau ;
- Pourquoi le cours d'eau (situé au nord du chemin des Pissois) n'est pas mentionné sur le plan ;
- Si le busage est envisagé, (dans cette partie nord), permettra t-il de créer une petite route de dégagement ?

3. OBSERVATIONS ET QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

3.1. PROJET DE REVISION ALLEGEE N°1

- Lors de la concertation, les habitants du secteur de la Gandrais ont-ils été spécifiquement informés du projet de révision allégée ? (panneau d'information, réunion de quartier, entretiens)
- 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 ?
- La SCI formée par les professionnels concernés par ce projet est-elle propriétaire de la parcelle A 422 ?
- Sauf erreur, cette parcelle est classée pour partie en zone A et pour partie en zone Uh2 (partie sud).
- Quel est le nombre de logements sociaux prévus, où seront-ils localisés ?
- La densité de 22 logements/ha imposée par le SCoT sera-t-elle respectée ?
- Qu'est-il prévu sur les parcelles A 639, 640, 641, et 425 ?
- Quel sera le nombre d'activités paramédicales prévu sur le secteur de la Gandrais ?
- Quel est le nombre de places de stationnement prévu ? Où seront-elles localisées ?
- 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?

3.2. PROJET DE MODIFICATION N°1

Objet 2 : Droit à construire des zones agricoles A ;

- Il semble que le règlement n'intègre pas la Loi Elan du 23 novembre 2018 (Cf. avis de Mme la Préfète). Quelle sera la nouvelle rédaction de cet article ?

Objet 8 : Rectification d'erreurs matérielles dans le tableau des emplacements réservés, le règlement graphique et le règlement écrit

- Le tableau des emplacements réservés modifié est-il en cohérence avec le règlement graphique (ER N° 12, 13, 14) ?

Objet 10 : Suppression de l'emplacement réservé N°3

- Cette suppression risque d'empêcher l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur 2AUh. Quelles sont les autres possibilités d'accès ?

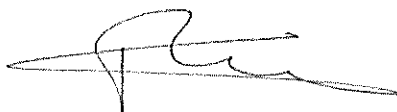
Objet 11 : Suppression du cours d'eau du chemin des Pissois

Lors de la visite des lieux, le 29 avril 2019, j'ai pu constater un écoulement d'eau significatif dans ce fossé.

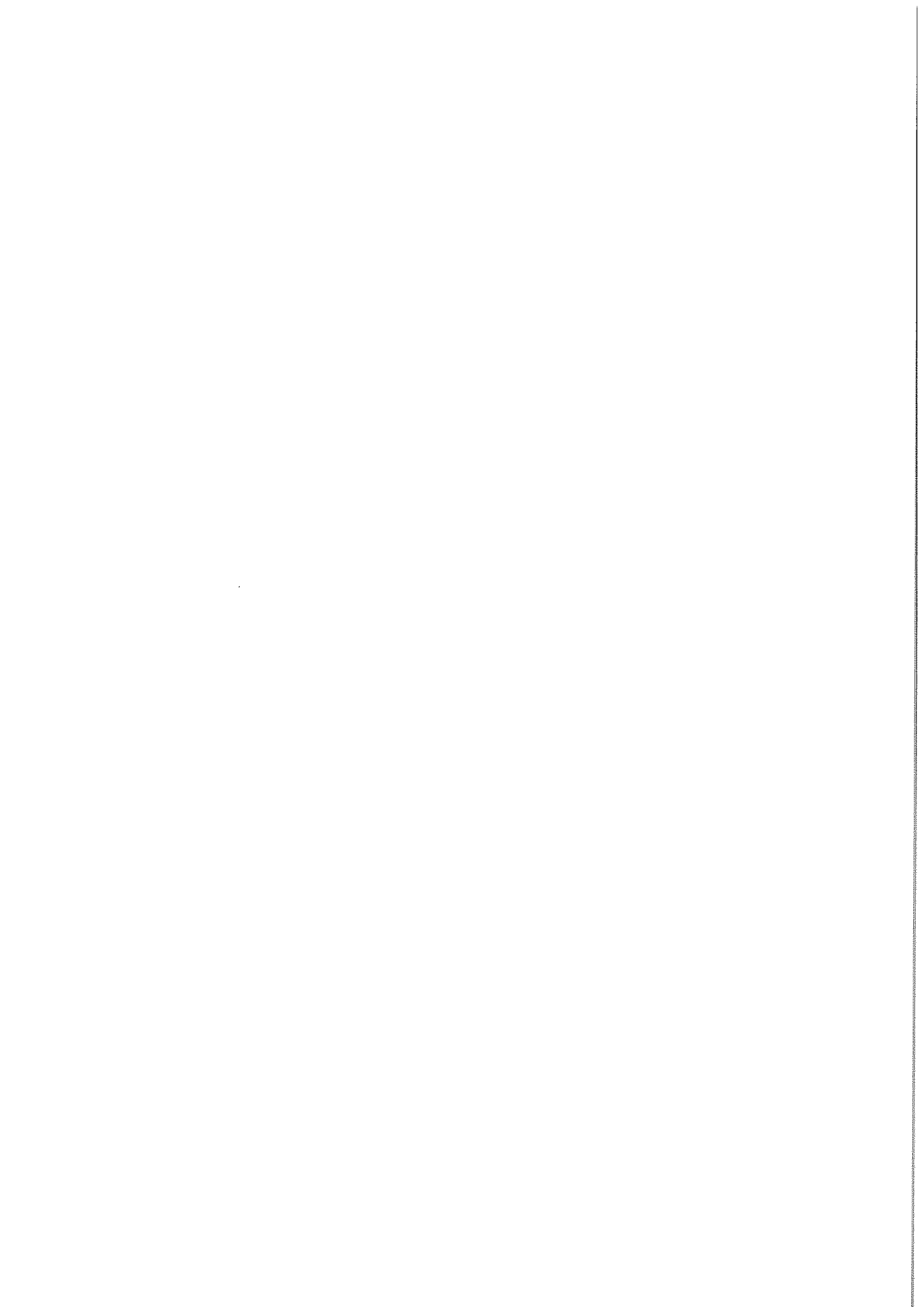
- La suppression de ce cours d'eau fait suite à la modification de l'inventaire des cours d'eau de la commune. Cette suppression a été réalisée à la demande de la municipalité, dans quel objectif ?
- Page 64, titre 2 : le paragraphe sur l'éclairage ne semble pas concerner ce projet.

Fait à Rennes, le 14 juin 2019

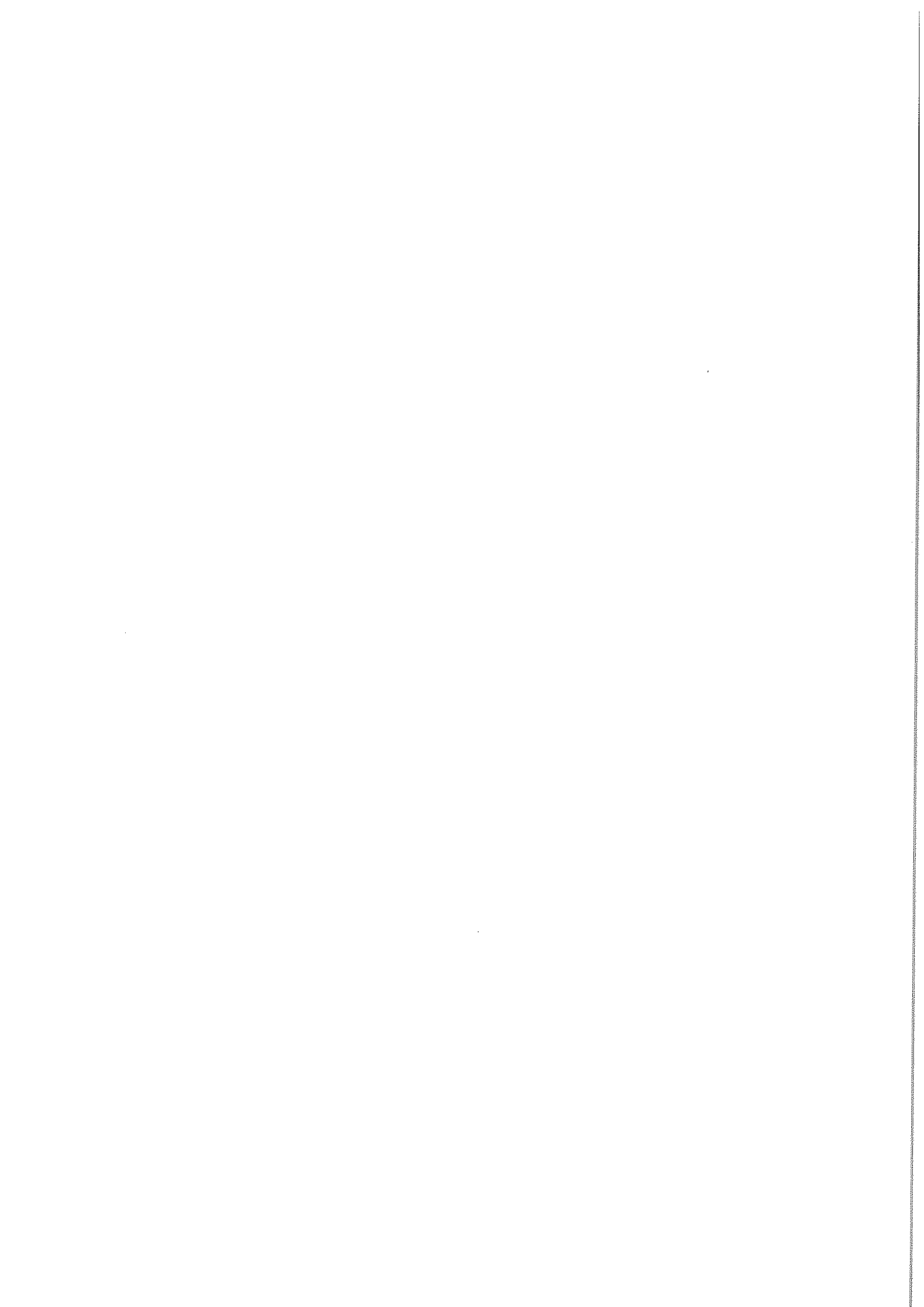
La commissaire enquêteur



Danielle FAYSSE



2 Mémoire en réponse du 27 juin 2019



Observations formulées par le public

A. Projet de révision allégée n°1

R1 RA : MM Baudouin GAVILLY-FROSSARD, Emmanuel FONTAINE et André GASNIER-LOMBARD, représentant l'association VigiRance (2 signatures); déclarent n'avoir aucune objection à émettre sur le projet, sous réserve que les 3 conditions suivantes soient remplies :

- le sens de circulation prévu dans le dossier devra être respecté ;
- Le calvaire doit être conservé ;
- L'esthétique du village devra être respectée.

Ils indiquent attendre les esquisses du futur projet des architectes.

Sans observation

C1 RA : Mme Jeanne DUHIL, MM Xavier LEENHARDT et Armand CORBEL, résidant respectivement 1, 3, et 5 rue de la Gandrais LE MINIHIC-SUR-RANCE (3 signatures), constatent la présence permanente de leur 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.

Ce point, concernant l'aménagement des espaces publics du secteur de la Gandrais ne fait pas partie de l'OAP.

C2 RA : Mme et M. F BERTHOUX, 7 rue de la Gandrais, LE MINIHIC-SUR-RANCE ; déclarent avoir assisté à de nombreux accidents sur la route départementale D 14 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 ;
- Existence dans le village d'autres sites mieux adaptés pour recevoir ce type d'équipement et des logements sociaux ;
- Impact paysager et esthétique de nouvelles constructions à l'entrée d'un village typique des bords de Rance.

Ils regrettent l'absence d'information concrète des habitants, préjudiciable à leur participation à l'enquête publique.

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 stationnement sera assuré sur le terrain d'assiette de l'opération conformément au règlement Uh du PLU,
- le dossier indique les raisons pour laquelle ce secteur est retenu,
- le projet permettra au contraire d'assurer un traitement paysager et urbain qui n'est plus assuré actuellement (friches),
- le projet sera conforme au règlement du PLU notamment au titre des hauteurs et de l'aspect architectural,
- la commune a organisé la concertation avec le public, a donné la possibilité de consulter le projet de révision allégée sur plusieurs supports (papier, numérique) afin que tout à chacun puisse en prendre connaissance et en a fait la publicité conformément à la réglementation.

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. »

Ces terrains ne sont plus exploités depuis 2014.

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.

De plus, 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.

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.

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 ;
- 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 ;
- 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.

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.

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.

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.

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.

M1 RA et M3 RA; M. Xavier LEENHARDT, 3 rue de la Gandrais, LE MINIHIC-SUR-RANCE ; expose dans son courrier adressé à M. le Maire, qu'il a rencontré la commissaire enquêtrice le lundi 20 mai 2019, pour lui remettre un dossier (Cf. C1 RA) et exposer ses réserves principalement liées au stationnement des véhicules au droit des habitations du 1,3 et 5 rue de la Gandrais. Cette requête commune a été rédigée au nom des résidents des 3 habitations du 1,3, et 5 rue de la Gandrais.

Il indique avoir commis une erreur car il pensait que la révision allégée du PLU était actée, et que l'enquête publique permettrait uniquement de donner un avis sur les travaux annexes d'aménagement du site, du type stationnement.

Il précise que les échanges auprès de la commissaire enquêtrice, ont permis de comprendre que cette enquête publique donne le droit de valider ou de refuser cette révision allégée du PLU.

En conséquence, il 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 soient prises en considération.

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

Voir réponses ci-dessus

M2 RA : M. Bruno GUILLOU 13 rue de la Gandrais LE MINIHIC-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 va-et-vient 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).

Voir réponses ci-dessus

B. Pojet de modification n°1

Objet n°1

R2 Modif ; Mme Anne et M. Michael TAGLIANTE SARACINO, 6 rue des Marins LE MINIHIC-SUR-RANCE : demandent que, page 29, le titre du cartouche précise que les règles d'implantation des annexes concernent les zones A et N.

La correction sera apportée au dossier d'approbation.

Objet n°5

R2 Modif ; Mme Anne et M. Michael TAGLIANTE SARACINO, 6 rue des Marins LE MINIHIC-SUR-RANCE : constatent que le règlement modifié, page 43, autorise des volumes secondaires et des pentes de toiture inférieures à 35°. Ils demandent que le registre des couleurs autorisées (noir ou bleu ardoise - Cf. page 37 du règlement écrit) soit élargi pour tenir compte des matériaux compatibles avec ce type de pente (par exemple toiture en zinc prépatiné ou naturel).

R3 Modif ; Mme Chantal OLLIVIER, 5, rue des Marins LE MINIHIC-SUR-RANCE ; déclare être favorable à l'objet n°5 du projet de modification du PLU, car il conduira à un assouplissement du règlement qui lui permettra de réaliser son projet d'extension.

R4 Modif ; Anonyme ; déclare être intéressé par la modification de l'article 11 du règlement et notamment par l'assouplissement de la règle des toitures à double pente. Cette modification lui permettra de réaliser son projet de cellier avec une toiture monopente sur la parcelle, 322 située en zone Uh 3 (secteur de la Rabinais).

Concernant le registre des couleurs autorisées pour les toitures, ce point ne faisant pas partie des points de la procédure de modification en cours, elle ne peut être prise en compte dans la présente procédure.

Objet n°6

R2 Modif ; Mme Anne et M. Michael TAGLIANTE SARACINO, 6 rue des Marins LE MINIHIC-SUR-RANCE : indiquent que, page 45, il existe une ambiguïté sur la définition du niveau de référence à partir duquel la clôture peut être édifiée. Ils citent l'exemple, d'un terrain situé en surplomb par rapport à la rue.

Ils proposent que le niveau de référence soit précisé dans le chapitre du règlement consacré aux définitions.

Ce point ne faisant pas partie des points de la procédure de modification en cours, elle ne peut être prise en compte dans la présente procédure.

Objet n°11

R1 Modif ; M. Marc HENRY, 2, chemin des Pissois, LE MINIHIC-SUR-RANCE demande :

- Si la suppression du cours d'eau traversant le chemin des Pissois implique le busage du cours d'eau ;
- Pourquoi le cours d'eau (situé au nord du chemin des Pissois) n'est pas mentionné sur le plan ;

Si le busage est envisagé, (dans cette partie nord), permettra-t-il de créer une petite route de dégagement ?

Il n'y a pas de cours d'eau au nord et traversant le chemin des Pissois. Il s'agit d'un fossé d'écoulement et de gestion des eaux pluviales.

Ce point concerne le fossé en partie sud du chemin. La procédure de suppression du cours d'eau de l'inventaire a été réalisée.

Dans le cadre de la présente modification n°1, il s'agit de mettre à jour le règlement graphique du PLU. Il n'est pas prévu de le combler à ce jour.



Observations et questions de la commissaire enquêteur

A. Projet de révision allégée n°1

- **Lors de la concertation, les habitants du secteur de la Gandrals ont-ils été spécifiquement informés du projet de révision allégée ? (panneau d'information, réunion de quartier, entretiens)**

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 L103-2 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 en boîte 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.

- **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 ?**

Lors de la réunion d'examen conjoint avec les PPA, la commune a précisé que d'autres secteurs ont été étudiés mais n'ont pas été retenus. Afin de justifier la localisation du projet, la commune précise :

- 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 professionnel,
- 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, entraînerait des problèmes de gestion des flux routiers liés à l'adjonction de l'activité d'une dizaine de professionnel.

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.

- **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 ?**

Lors de l'élaboration du PLU, il n'y a pas eu de discussion sur ce secteur 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 en se prononcer sur ce point en 2016.

- **La SCI formée par les professionnels concernés par ce projet est-elle propriétaire de la parcelle A 422 ?**

La SCI formée par les professionnels concernés est à ce jour engagée par une promesse de vente.

- **Sauf erreur, cette parcelle est classée pour partie en zone A et pour partie en zone Uh2 (partie Sud).**

La partie Sud de la parcelle 422 est effectivement en zone Uh2 au PLU opposable.
Cette parcelle a une superficie totale de 2091 m² dont 230 m² en zone Uh2 et 1861 m² en zone A.

La correction sera apportée au dossier d'approbation.

- **La densité de 22 logements/ha imposée par le SCoT sera-t-elle respectée ?**

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.

- **Qu'est-il prévu sur les parcelles A 639, 640, 641, et 425 ?**

Les parcelles 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.

- **Quel sera le nombre d'activités paramédicales prévues sur le secteur de la Gandrais ?**

Le projet prévoit 7 à 8 praticiens minimum pour 4 types d'activités paramédicales.

- **Quel est le nombre de places de stationnement prévu ? Où seront-elles localisées ?**

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

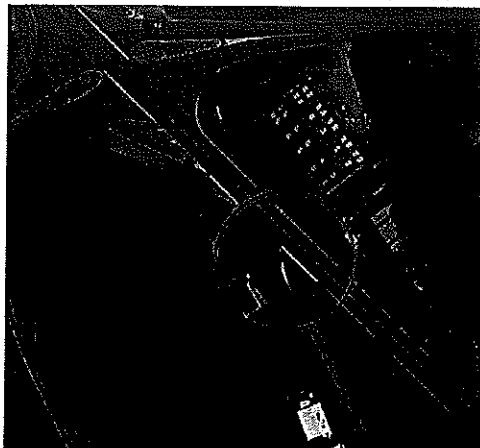
Le règlement de la zone Uh, article 12, réglemente le stationnement qui devra être assuré en dehors des voies ouvertes au public et justifié au dossier au regard de l'activité. Une quinzaine de places sera un minimum.

- **Quel sera le trafic automobile généré par ces cabinets médicaux ? Par les nouveaux logements ?**

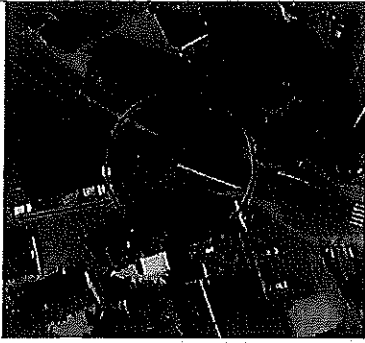
En ce qui concerne le trafic automobile généré par les activités paramédicales, une estimation d'une cinquantaine de mouvements entre 8h30 et 18h00 semble réaliste. Pour les logements, quatre mouvements à la journée par logement est une estimation plausible.

- **Comment et où se feront les accès et sorties sur la rue du Général de Gaulle depuis la rue de la Gandrais ?**

Accès au Nord de la rue de la Gandrais :



Accès aisé dans le sens nord sud et déconseillé dans le sens sud nord.



Accès 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.

B. Projet de modification n°1

Objet 2 : Droit à construire des zones agricoles A ;

- Il semble que le règlement n'intègre pas la Loi Elan du 23 novembre 2018 (Cf. avls de Mme la Préfète). Quelle sera la nouvelle rédaction de cet article ?

Les nouvelles dispositions de l'article L 121-8 issues de la Loi ELAN seront intégrées au dossier d'approbation de la procédure afin de répondre à la demande de Mme la Préfète

Objet 8 : Rectification d'erreurs matérielles dans le tableau des emplacements réservés, le règlement graphique et le règlement écrit

- Le tableau des emplacements réservés modifié est-il en cohérence avec le règlement graphique (ER N° 12, 13, 14) ?

A l'approbation, les pièces modifiées suite à la présente procédure seront mises à jour.

Objet 10 : Suppression de l'emplacement réservé N°3

- Cette suppression risque d'empêcher l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur 2A\Uh. Quelles sont les autres possibilités d'accès ?

Le choix a été fait d'identifier ce secteur en urbanisation à long terme.

Ce zonage non-ouvert donne du temps à une réflexion qui permettra de définir un ou plusieurs accès sur des emprises négociées entre la commune et les propriétaires des terrains.

Objet 11 : Suppression du cours d'eau du chemin des Pissois

Lors de la visite des lieux, le 29 avril 2019, j'ai pu constater un écoulement d'eau significatif dans ce fossé.

- La suppression de ce cours d'eau fait suite à la modification de l'inventaire des cours d'eau de la commune. Cette suppression a été réalisée à la demande de la municipalité, dans quel objectif ?

Dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur et de l'aménagement de la voirie et des réseaux, la commune s'est interrogée sur le classement en cours d'eau de ce fossé afin de vérifier les conditions des travaux au droit de celui-ci.

La commune a sollicité l'expertise conjointe des techniciens de Cœur Emeraude et du SAGE Rance Frémur Baie de Beausais, dont les conclusions démontrent que ce fossé d'écoulement ne pouvait être défini comme un cours d'eau en application des critères réglementaires.

La procédure de suppression du cours d'eau de l'inventaire a été réalisée.

Dans le cadre de la présente modification n°1, il s'agit de mettre à jour le règlement graphique du PLU.

- Page 64, titre 2 : le paragraphe sur l'éclairage ne semble pas concerner ce projet.

Il s'agit d'une erreur. Elle sera corrigée.

