



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

NOTE DE PRÉSENTATION

Annexe du rapport de présentation



27 AVRIL 2022

— PRIGENT & ASSOCIÉS, AGENCE DE RENNES —

106A, rue Eugène Pottier - 35000 Rennes | Tél : 02 99 79 28 19
rennes@prigent-associes.fr | www.prigent-associes.fr

PRÉAMBULE - 3

1. Objet de la modification du PLU
2. Démarche d'examen au cas par cas

PARTIE 1 : PRÉSENTATION DU CONTEXTE - 6

1. Contexte communal et intercommunal
2. Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur
3. Prise en compte des documents supra-communaux

PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT - 10

1. Le cadre physique
2. Le cadre urbain, paysager et agricole
3. Le patrimoine culturel et historique
4. Le cadre biologique
5. Réseaux viaires et déplacements
6. Infrastructures et réseaux divers
7. La pollution des sols
8. Les risques majeurs

PARTIE 3 : MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU - 24

1. La nouvelle orientation du SCoT
2. Le secteur déjà urbanisé
3. La HULIAIS par rapport au contexte réglementaire
4. Création d'un secteur déjà urbanisé à la HULIAIS : zone Us

PARTIE 4 : IMPACTS POTENTIELS SUR L'ENVIRONNEMENT - 40

- Préambule
- Partie 1 : Présentation du contexte
- Partie 2 : Etat initial de l'environnement
- Partie 3 : Modification des pièces du PLU
- Partie 4 : Impacts potentiels sur l'environnement

Préambule

1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

La commune de Le Minihic-Sur-Rance souhaite modifier son Plan Local d'Urbanisme. Cette modification simplifiée n° 1 consiste à prendre en compte **La modification simplifiée du SCoT du Pays de Saint-Malo approuvée le 6 mars 2020 qui a pris en compte les dispositions de la loi ELAN. Elles apparaissent comme importantes pour la commune comme la définition de secteurs déjà urbanisés pouvant être densifiés comme La Huliais.**

L' article 42 de la loi ELAN (25 novembre 2018) précise :

«...

II.-Il peut être recouru, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites :

...

2° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du même code, afin de modifier le contenu du plan local d'urbanisme pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021.»

Le champ d'application de la procédure de modification simplifiée est encadré par le Code de l'Urbanisme. Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

2. DÉMARCHE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

Aux termes des articles R.104-1 à R.104.16 du code de l'urbanisme, les modifications simplifiées des PLU n'étaient soumises à évaluation environnementale que lorsqu'elles permettaient la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (art. R104-8 du code de l'urbanisme). En dehors de cette hypothèse, aucune évaluation n'était prévue. Le Conseil d'Etat a considéré dans un arrêt du 19 juillet 2017 que le champ d'application ainsi défini était trop restrictif puisqu'il ne permettait pas de prévoir les autres situations dans lesquelles une évaluation environnementale devait obligatoirement être réalisée. Il a donc annulé les articles concernés, laissant là un vide juridique.

Pour combler ce vide, la Mission Régionale d'Autorité environnementale invite donc les communes et EPCI compétents pour les procédures de modification du PLU non soumises à évaluation environnementale systématique, à saisir d'une demande d'examen au cas par cas.

La décision de l'Autorité environnementale de soumettre ou non le document d'urbanisme à une évaluation environnementale est notifiée à la collectivité dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception du dossier. Cette décision est motivée. L'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Par un courrier en date du 23 août 2021, l'autorité environnementale a décidé que la modification simplifiée du PLU n'était pas soumise à évaluation environnementale.

- Préambule
- **Partie 1 : Présentation du contexte**
- Partie 2 : Etat initial de l'environnement
- Partie 3 : Modification des pièces du PLU
- Partie 4 : Impacts potentiels sur l'environnement

Partie 1 : Présentation du contexte

Le Minihic sur Rance est une commune littorale française située dans le nord-ouest du département de l'Ille-et-Vilaine en région Bretagne. Ce territoire communal de 390 ha se développe au sein de l'estuaire de la Rance sur sa rive ouest.

Les **1 466 habitants** résidant sur le territoire communal (INSEE 2018) sont répartis entre le Bourg et les écarts.

La commune de Le Minihic-sur-Rance fait partie de la **communauté de communes Côte d'Emeraude**, qui regroupe les communes de :

- Beaussais-sur-Mer
- Dinard
- La Richardais
- Le Minihic-sur-Rance
- Pleurtuit
- Saint-Briac-sur-Mer
- Saint-Lunaire
- Trémereuc
- Lancieux

Le **PLH de la communauté de communes de Côte d'Emeraude** n'a pas été prorogé. Il n'est donc plus applicable aujourd'hui.

Le Minihic-sur-Rance fait partie du périmètre du **SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo** qui regroupe l'Agglomération de Saint-Malo, la Communauté de communes de la Bretagne Romantique, la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude et la Communauté de communes de Dol-de-Bretagne et de la Baie du Mont-Saint-Michel, soit 73 communes. Le SCOT du Pays de Saint-Malo révisé a été approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 20 mars 2020. Une procédure de révision du SCOT est en cours.



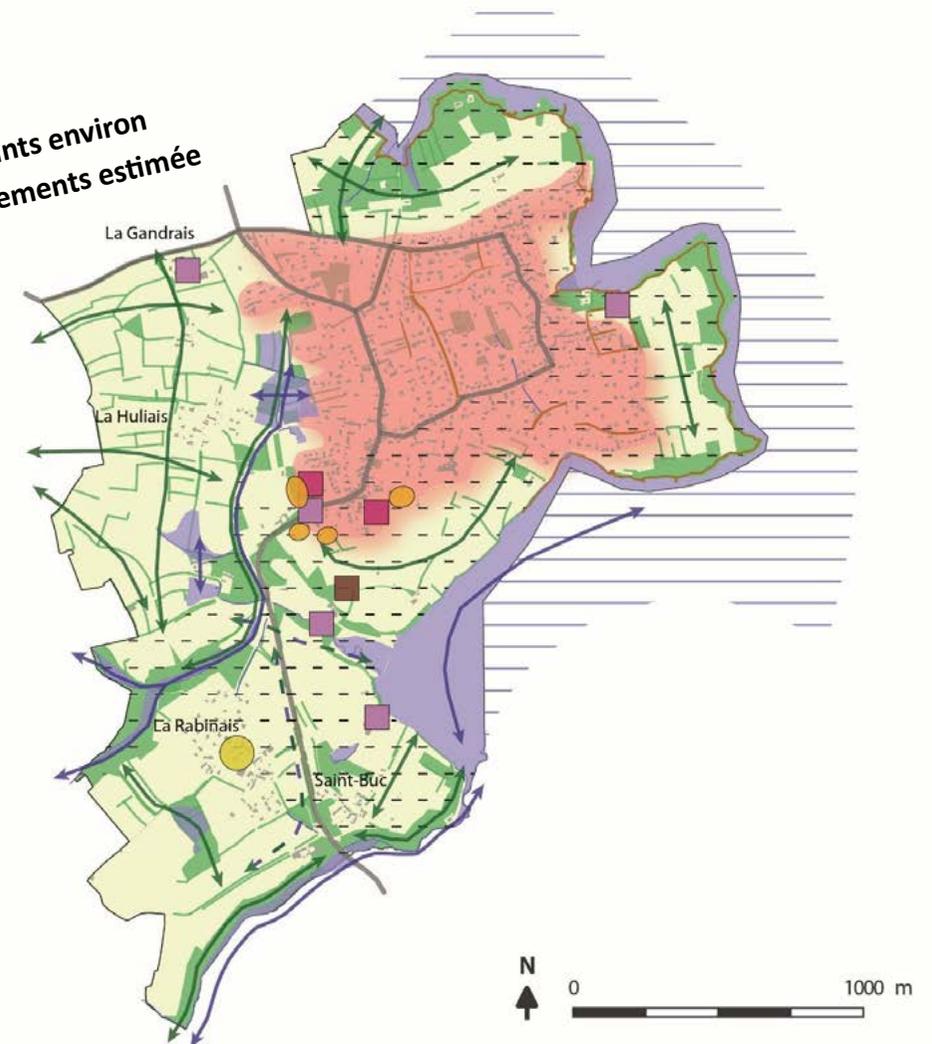
Le Plan Local d'Urbanisme révisé a été approuvé **le 21 mars 2017**. Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Il s'exprime autour de 11 orientations :

- ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT
- ORIENTATIONS EN MATIERE D'EQUIPEMENT
- ORIENTATIONS POUR LA VALORISATION DES PAYSAGES
- ORIENTATIONS EN MATIERE D'URBANISME
- ORIENTATIONS POUR LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
- ORIENTATIONS POUR LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES
- ORIENTATIONS EN MATIERE D'HABITAT
- ORIENTATIONS EN MATIERE DE TRANSPORTS, DE DEPLACEMENTS ET DE RESEAUX D'ENERGIE
- ORIENTATIONS POUR LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES
- ORIENTATIONS EN MATIERE D'EQUIPEMENT COMMERCIAL, DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS
- OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPAC DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

D'ici 10 ans
Objectifs de 1600 habitants environ
Une production de 170 logements estimée



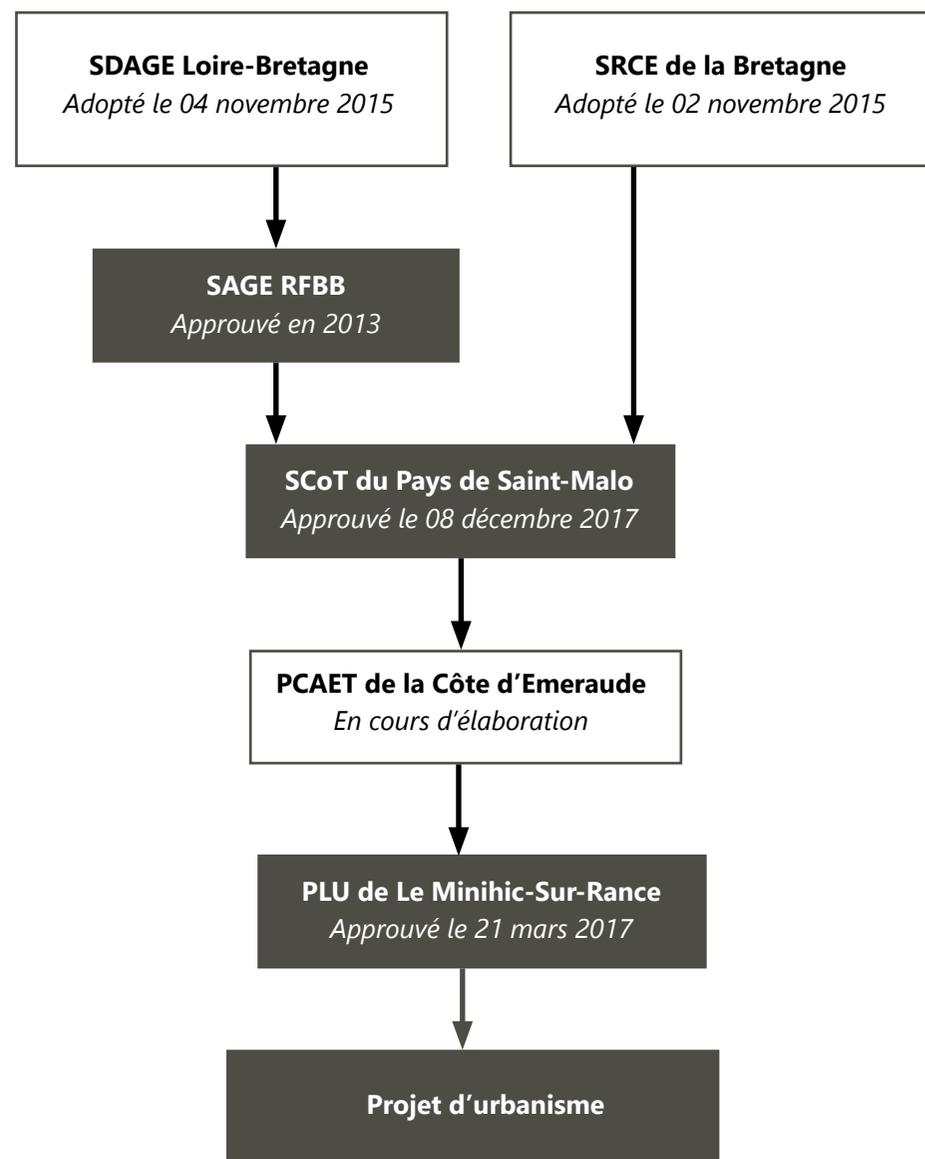
CARTE DE SYNTHÈSE EXTRAITE DU PADD ►

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Permettre le comblement des espaces libres dans les espaces urbanisés | | Intégrer les espaces marins du territoire communal dans la mise en oeuvre réglementaire du PLU |
| | Organiser les extensions d'urbanisation en continuité du bourg | | Assurer la protection des paysages de qualité et du patrimoine bâti et végétal significatif et d'intérêt local |
| | Faire vivre la commune à l'année par une valorisation accrue des espaces centraux et une densification adaptée | | Reconstituer un réseau d'espaces naturels cohérents |
| | Préserver le potentiel de production des espaces agricoles dans le respect de la qualité des paysages communaux | | Haies |
| | Répondre aux besoins de développement en équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que des espaces de loisirs | | Landes et boisements |
| | Promouvoir la qualité d'accueil dans les structures d'hébergements touristiques | | Cours d'eau |
| | Favoriser le maintien et le développement des activités économiques et notamment celles liées à la plaisance et au nautisme | | Zones humides et estran |
| | Conforter les itinéraires de déplacements doux | | Trame verte |
| | | | Trame Bleue |
| | | | Continuités écologiques fragilisées à restaurer |

3. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le projet de modification du PLU de Le Minihic-Sur-Rance s'inscrit dans un contexte territorial impliquant des contextes réglementaires à différentes échelles. La modification simplifiée du PLU se doit donc d'être compatible ou conforme avec différents documents supra-communaux tels que :

- **Plan Climat Air Energie Territorial de la Côte d'Emeraude**
- **Schéma de Cohérence Territoriale des communautés du Pays de Saint-Malo**
- **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rance Frémur baie de Beaussais**
- **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne**
- **Schéma Régional de Cohérence Écologique de la Bretagne**



- Préambule
- Partie 1 : Présentation du contexte
- **Partie 2 : Etat initial de l'environnement**
- Partie 3 : Modification des pièces du PLU
- Partie 4 : Impacts potentiels sur l'environnement

Partie 2 : Etat initial de l'environnement

1.1 Géologie

Les données géologiques suivantes sont issues de la carte géologique de la France au 1/50 000e (feuille de Dinan, n°245) éditée par le BRGM.

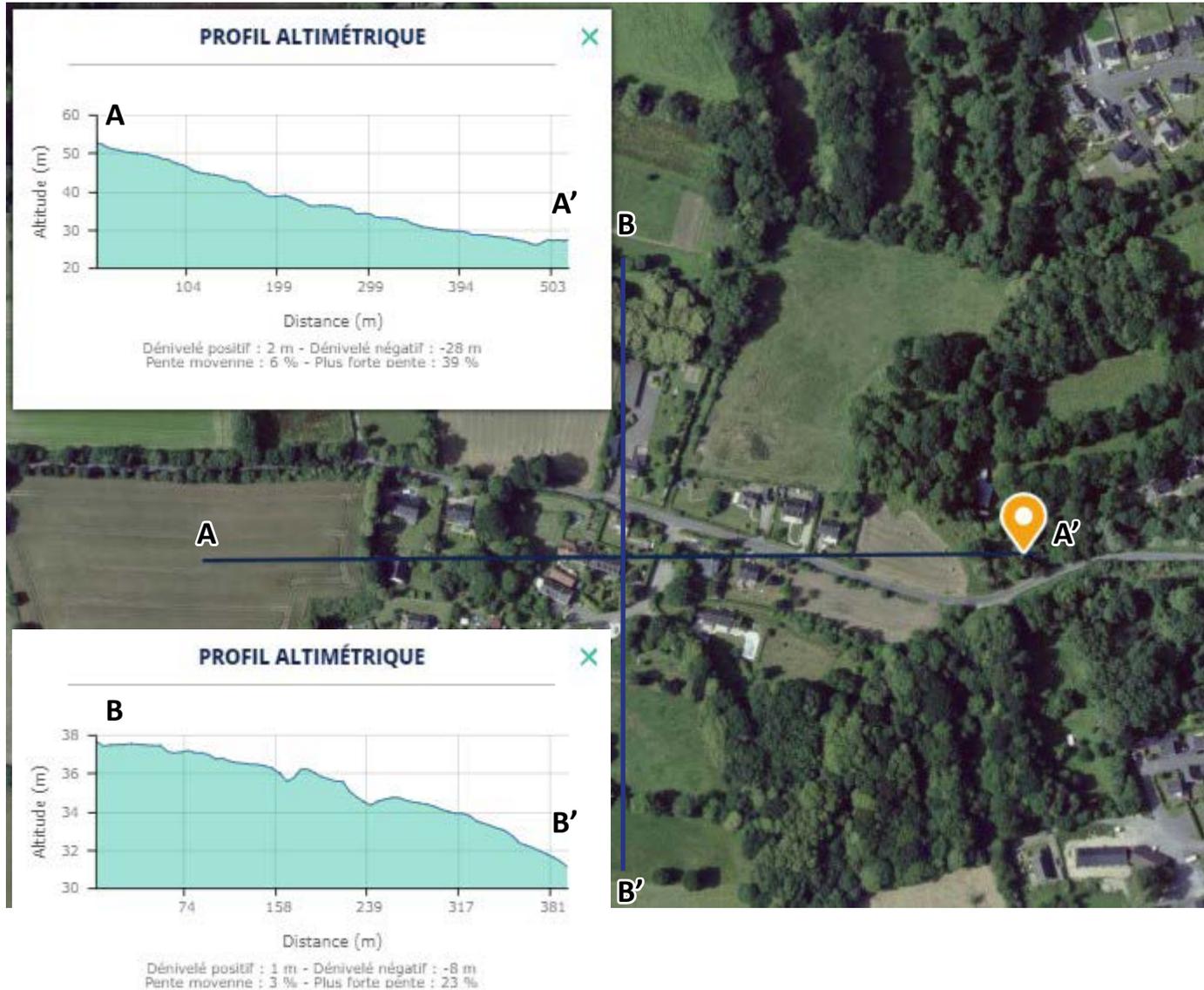
Le territoire communal repose principalement sur des gneiss dits de la Richardais. Ces formations peu perméables conjuguées à une topographie assez marquée sont favorables au ruissellement superficiel en période pluvieuse. La Rance est un fleuve côtier qui incise fortement le substratum et qui s'élargit fortement vers l'aval au Nord de Dinan et surtout à la hauteur de Pleuhiden-sur Rance : on entre ici dans la zone estuarienne à forte influence marine. Le fond des talwegs est occupé par des dépôts de pente. Les grèves sont sous-tendues selon les secteurs par des vases argileuses ou des sables vaseux.

Aucune carrière en exploitation n'est présente sur le territoire communal.



NÉOPROTÉROZOÏQUE SUPÉRIEUR -
Cycle cadomien - UNITÉ DE St-MALO
- Gneiss de La Richardais

1.2 Topographie



Le territoire communal est situé sur la rive gauche de l'estuaire de la Rance. Les altitudes oscillent entre 0m au niveau de l'estuaire et 61m aux extrémités nord-ouest et sud-ouest du territoire.

Le bourg au relief ondulé s'établit sur un plateau entre 24 m et 45 m. Il surplombe la mer avec des falaises hautes de 25 à 30 mètres.

Le secteur de la Huliais se situe à environ 35m d'altitude.

1.3 Hydrographie

Le Minihic-sur-Rance est une commune intégrée au bassin versant de la Rance. Le territoire communal de Le Minihic sur Rance est en partie délimité par le réseau hydrographique. En effet, l'estuaire de la Rance borde les façades Nord et Est de la commune, tandis qu'un de ces affluents, le ruisseau de la Houssaye, délimite la partie sud.

Le territoire communal est traversé par le ruisseau du Grand Val (bassin versant de 6,7 Km²) et est bordé par le ruisseau de la Houssaye (bassin versant de 5,3 Km²), qui s'écoulent au sein de talwegs étroits et sont tous deux affluents rive gauche de la Rance (bassin versant de 1195 Km²). Une partie de la zone agglomérée du bourg se situe sur le ruisseau du Grand Val, le reste du bourg étant réparti sur les différents versants, dont les ruissellements rejoignent directement l'estuaire de la Rance.

L'inventaire des cours d'eau a été validé par la Commission Locale de l'Eau du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Rance Frémur baie de Beussais en juin 2016.

Aucun cours d'eau ne traverse le secteur de la Huliais.



Carte des cours d'eau - source des données : PLU 2017 (1/10000)

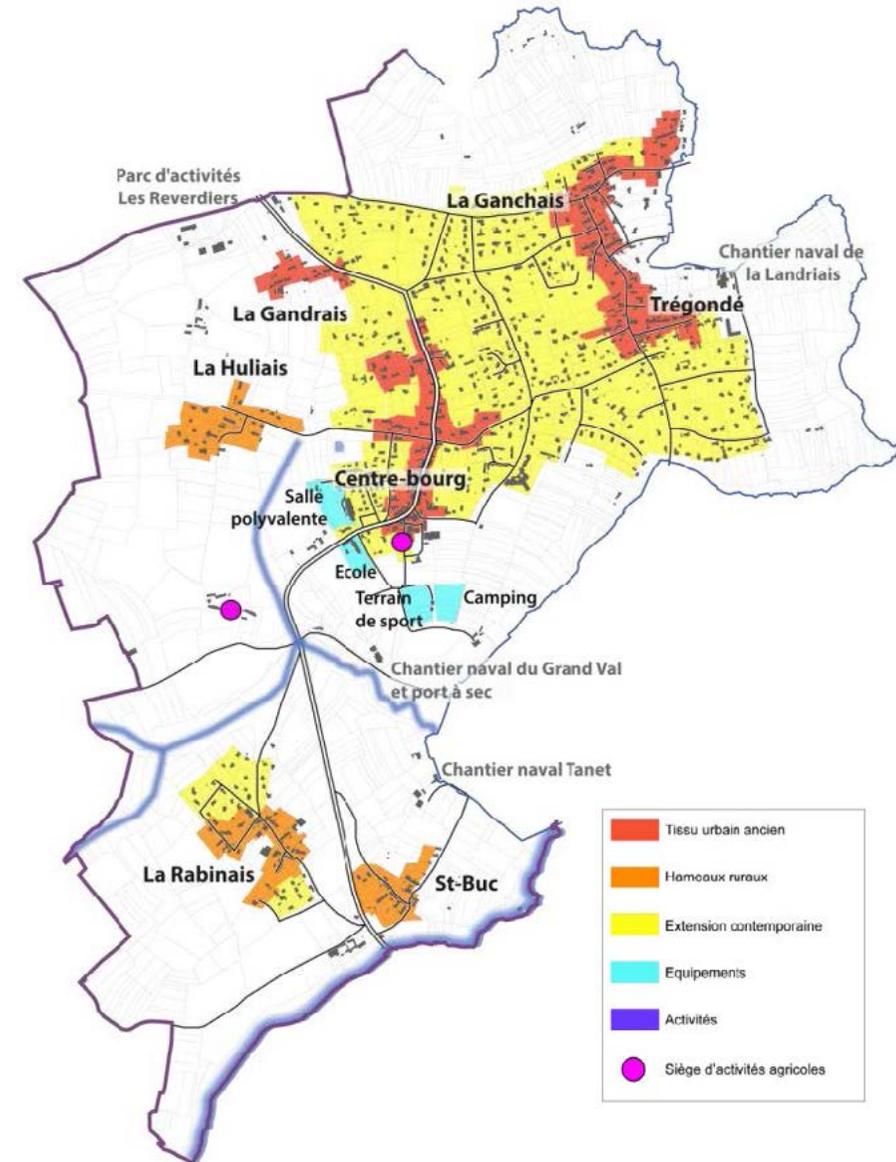
2.1 Cadre urbain

La commune se structure d'une agglomération formée de quatre anciennes structures (centre-bourg, Trégondé, La Ganchais et la Gandais et de trois hameaux implantés en zone agricole : La Huliais, St Buc et la Rabinais.

La Huliais



La Huliais est située à l'Ouest du centre-bourg. Le vallon du ruisseau du grand Val est une coupure urbaine franche entre le bourg et la Huliais. Ce hameau présente une forme urbaine plutôt dispersé composé d'anciennes fermes et de constructions plus récentes. La Huliais était constructible dans l'ancien POS jusqu'en 2017.



Structure du territoire (carte extraite du rapport de présentation du PLU)

2.2 Cadre paysager

Le paysage de La Huliais est très largement dominé par les espaces agricoles développés autour du bourg de Le Minihic sur Rance. Ainsi, il se partage entre parcelles cultivées et prairies naturelles (prairies destinées à la fauche ou au pâturage) entrecoupées d'un réseau de haies bocagères, plus ou moins denses.

Le secteur de la Huliais dispose d'une trame bocagère de qualité à préserver à l'Ouest et d'une végétation moins luxuriante à l'Est.

2.3 Cadre agricole

De manière globale sur la commune de Le Minihic-sur-Rance, la zone agricole représente une superficie relativement peu importante.

Le secteur de la Huliais est entouré par des terres exploitées par l'agriculture.



3.1 Les monuments historiques

Le secteur de la Huliais est concerné par le périmètre de protection de 500 mètres lié au **Manoir du Houx**, inscrit en tant que monument historique depuis le 15 novembre 1985.

3.2 Les sites naturels classés et inscrits

Le secteur de la Huliais n'est pas concerné par un site naturel classé ou inscrit. Deux sites protégés sont identifiés sur la commune :

- Le site inscrit des **Deux vallons** depuis le 21 septembre 1984.
- Le site classé de **L'Estuaire de la Rance**, depuis le 6 mai 1995.

3.3 Patrimoine archéologique

Plusieurs sites sont recensés en tant que zones de protection au titre de l'archéologie sur le territoire de Le Minihic-sur-Rance. Ces sites représentent les différentes périodes de l'histoire (du paléolithique jusqu'au début du XXème siècle).

Les parcelles au lieu-dit La Huliais sont classées en niveau 1 : 5968 / 35 181 0003 / LE MINIHIC-SUR-RANCE / LA HUILAIS / LA HUILAIS / occupation / Gallo-romain.



Carte du patrimoine- source des données : Atlas des patrimoines (1/10000)

-  Protection au titre des abords de monuments historiques
-  Monuments historiques
-  Site inscrit des Deux vallons
-  Site classé Estuaire de la Rance
-  Zones de présomption de prescriptions archéologiques

4.1 Les milieux naturels inventoriés et protégés

Site Natura 2000

La commune est concernée par un site bénéficiant de protections réglementaires. Le périmètre du site Natura 2000 « **Estuaire de la Rance** » a été proposé au titre de la directive européenne «Habitat, Faune, Flore». L'arrêté préfectoral du 17 février 2014 porte désignation du site Natura 2000 «Baie de Lancieux, baie de l'Arguenon, archipel de Saint-Malo et Dinard» (ZSC) FR5300061. Ce site a une superficie de 2 785 hectares.

Le secteur de la Huliais se situe à environ 550 m à vol d'oiseau du site Natura 2000.

Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique

La commune de Le Minihic-sur-Rance fait partie du périmètre de 1 ZNIEFF :

- **La ZNIEFF de type II « Estuaire de la Rance » (530014724)**

La ZNIEFF de l'Estuaire de la Rance s'étend sur une superficie de 3 696 hectares, comprise entre l'altitude de 0 et 70 mètres. Son périmètre s'étend sur l'ensemble de l'estuaire de la Rance. L'estuaire de la Rance regroupe de nombreux milieux, principalement des vasières, des prés salés, marais, falaises rocheuses et limoneuses, pelouses, landes, fourrés et boisements. De nombreux habitats présents sur l'estuaire de la Rance sont d'intérêt européen.

Le secteur de la Huliais se situe à environ 700 m à vol d'oiseau de la ZNIEFF.

Patrimoine géologique national

La commune de Le Minihic-sur-Rance comporte un site géologique d'intérêt :

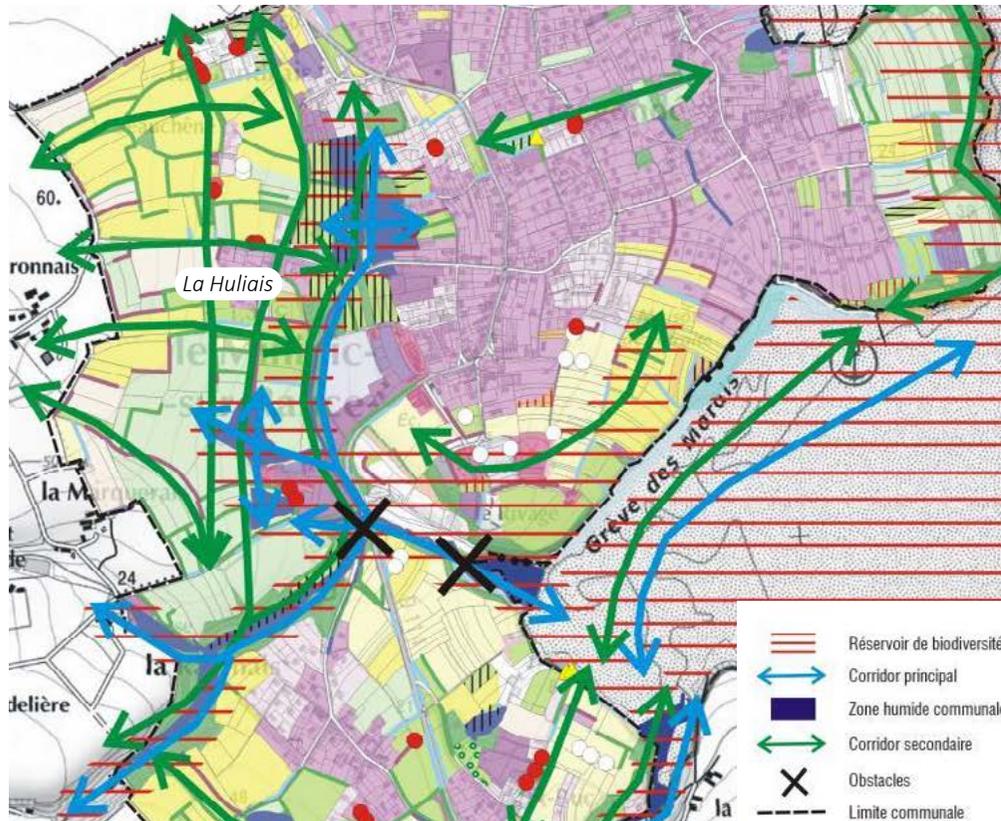
- **Série métamorphique cadomienne de la Vallée de la Rance BRE0143**



Carte des milieux naturels (échelle 1/15000)

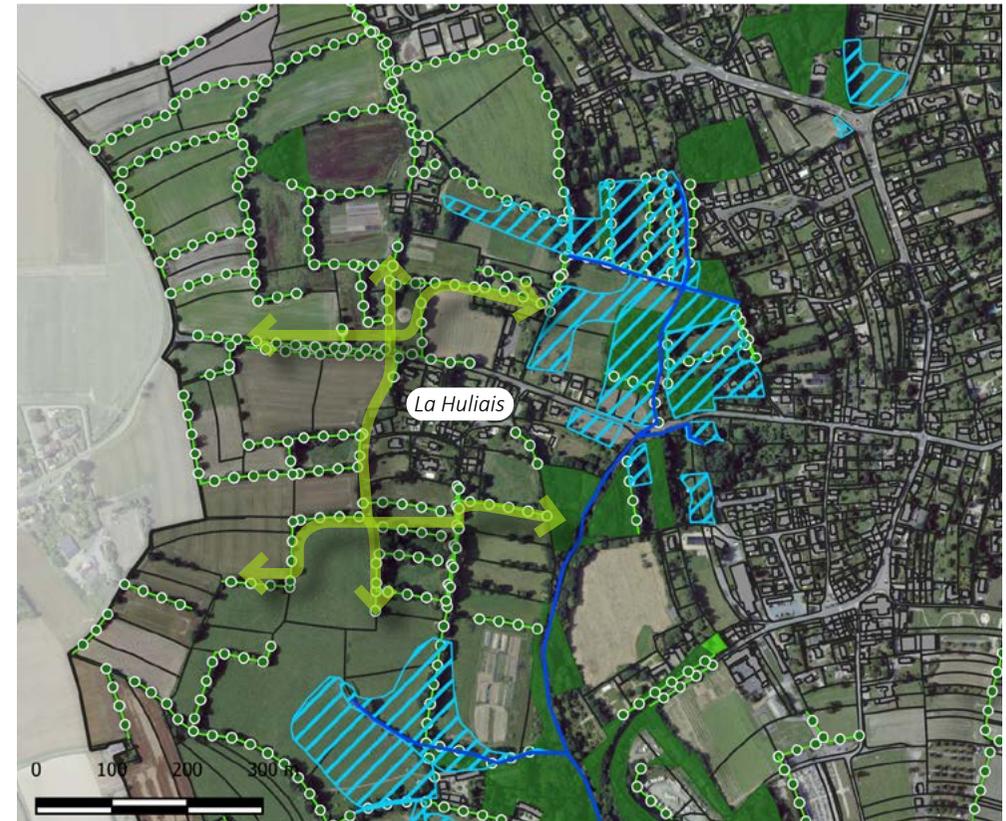
-  Site Natura 2000 Estuaire de la Rance
-  ZNIEFF de type 2 Estuaire de la Rance

4.2 La trame verte et bleue



Trame verte et bleue- Rapport de présentation du PLU 2017

La cartographie de la trame verte et bleue, identifiée au PLU en vigueur, montre que le secteur de la Huliais **est bordé par des corridors écologiques verts** (présence de haies bocagères). Ces derniers sont reliés, au sud du secteur, à la vallée boisée du ruisseau du grand val, corridor écologique principal.



Carte des milieux naturels - source des données : PLU 2017 (1/10000)

- Haie à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme
- Boisement protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Cours d'eau
- Inventaire zone humide 2016- DCM 27/10/2016
- Corridors verts autour de la Huliais

5.1 Principaux axes de circulation

La **RD114** traverse le territoire du nord au sud. Cet axe permet aux habitants de Le Minihic-sur-Rance de rejoindre les communes de Langrolay-sur-Rance, Pleurtuit ou encore la Richardais.

A partir de cet axe, **on accède au secteur de la Huliais via les rues Mgr Dies et la rue de la Croix de Pelan.**

5.2 Les transports en commun

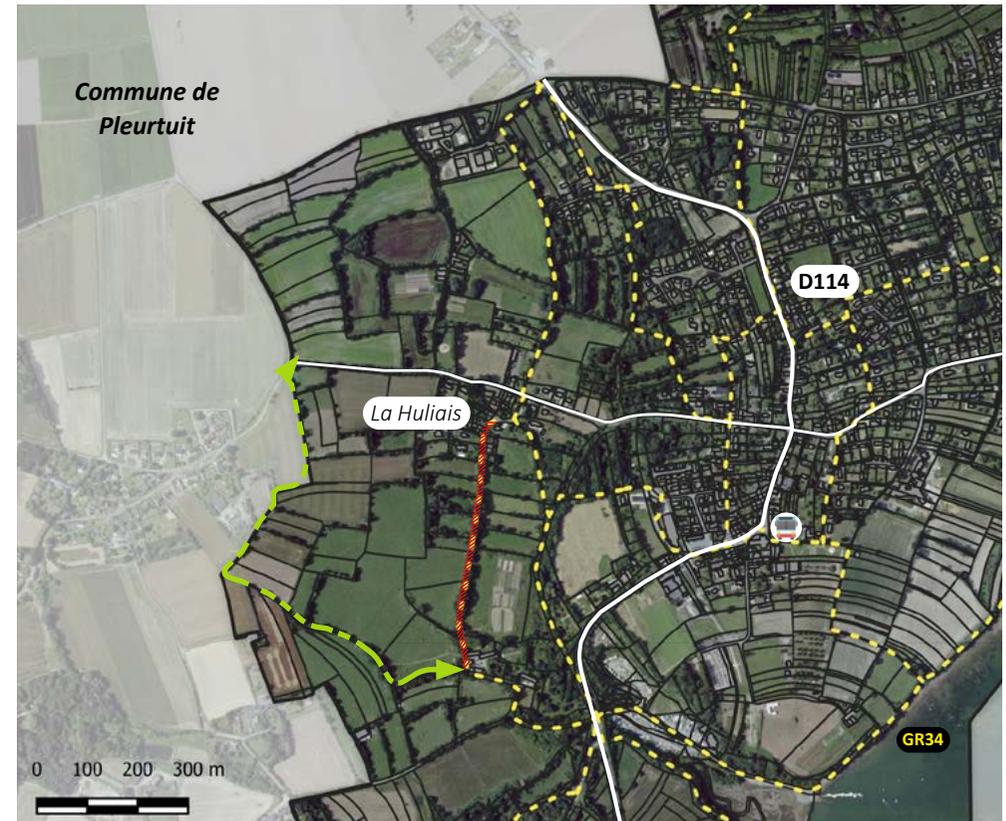
La commune de Le Minihic-sur-Rance est concernée par le réseau de transport à la demande « TADy Cool ». Il s'agit du service de transport de la communauté de communes de la Côte d'Emeraude, depuis 2013. Il permet de rejoindre 14 points d'arrêt sur le territoire ou une ligne régulière pour une destination en dehors du territoire communautaire.

Sur la commune de Le Minihic-sur-Rance, un arrêt de bus se situe à la mairie, à environ 3 minutes en voiture de la Huliais et seulement 11 minutes à pied.

5.3 Les liaisons douces

Le secteur de la Huliais est traversé par des chemins de randonnée permettant notamment de rejoindre le GR 34 qui longe la façade Est de la commune de Le Minihic-sur-Rance.

Le chemin situé en continuité de la rue de la Huliais n'est plus praticable. Une boucle a été créée en direction de la Caminais et La Peyronnais (commune de Pleurtuit) afin de rejoindre la rue de la Croix Pelan.



Carte (échelle 1/15000)

- Sentier qui n'est plus emprunté
 - Nouveau sentier
- Sentier inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée
 - Arrêt de bus Mairie

6.1 Alimentation en eau potable

Le service d'eau potable est assuré par le Syndicat mixte de production de la côte d'Emeraude à Saint Malo (production et transfert) et par le Syndicat intercommunal des eaux de la rive gauche de Rance à Pleurtuit (production, transfert et distribution).

Le Syndicat intercommunal des eaux de la rive gauche de Rance s'appuie sur la compagnie la SAUR qui lui apporte les compétences techniques et commerciales pour mener à bien cette mission.

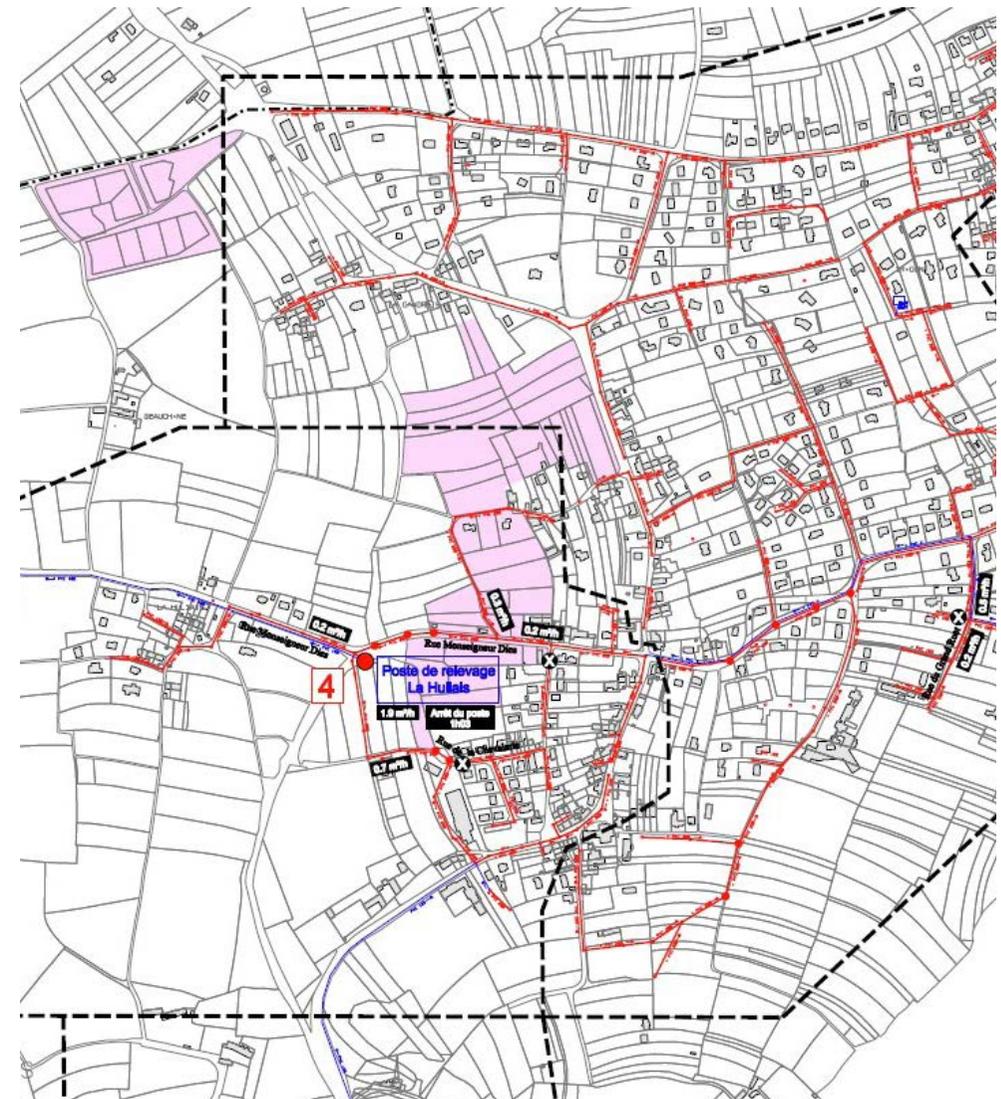
On compte 889 abonnés pour la commune du Minihic-sur-Rance.

6.2 Épuration des eaux usées

La collecte et le traitement des eaux usées sont gérés par le **Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Pleurtuit Le Minihic Sur Rance Langrolay Sur Rance et la Richardais** (collecte, transport et dépollution).

La commune dispose d'un réseau séparatif qui collecte les eaux usées de l'ensemble de la partie agglomérée ainsi que la Rabinais et Saint Buc. Les effluents sont acheminés via une canalisation de refoulement à une station d'épuration implantée sur le territoire du Pleurtuit, au nord-est du bourg. La commune compte 4 postes de relèvement.

Le secteur de la Huliais est raccordé au réseau d'assainissement collectif.



Extrait du zonage d'assainissement eaux usées

Toute pollution contenue dans le sol constitue, quelle que soit sa forme, une menace dont il convient de s'assurer qu'elle ne présentera pas un risque pour l'homme ou pour l'environnement. Les bases de données BASOL et BASIAS mettent à disposition les données relatives aux sols pollués ou potentiellement pollués.

Selon l'inventaire BASIAS, **1 site industriel est répertorié sur le territoire** communal (en activité). Dans les faits trois usines de constructions navales sont présentes effectivement sur la commune : Marine Service au lieu-dit La Landriais, Chantier naval de Grand Val au lieu-dit Le Grand Val et Chantier naval de Tanet au lieu-dit Tanet.

Etant donné leur nature (construction et réparation navale), ces activités sont un vecteur potentiel de pollution des sols.

N° identifiant	Raison sociale de l'entreprise	Adresse	Etat
BRE3504584	LA LANDRIAIS MARINE SERVICE, réparation navale / LEMARCHAND L, peinture navale / LEMARCHAND F, construction et réparation navale	Lieu dit La landriais	En activité
	Chantier naval de Grand Val	Lieu-dit Le Grand Val	En activité
	Chantier naval de Tanet	Lieu-dit Tanet	En activité

Aucun site BASOL n'est recensé. Aucun secteur d'information sur les sols (SIS) n'est recensé.



Le Préfet d'Ille-et-Vilaine a élaboré le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM). Il y consigne toutes les informations essentielles sur les risques naturels et technologiques majeurs au niveau de son département, ainsi que les mesures de prévention et de sauvegarde prévues pour limiter leurs effets.

8.1 Les risques naturels

Le risque de submersion marine

La commune de Le Minihic sur Rance est soumise au risque d'inondation par submersion marine.

Le secteur de la Huliais n'est pas concerné.



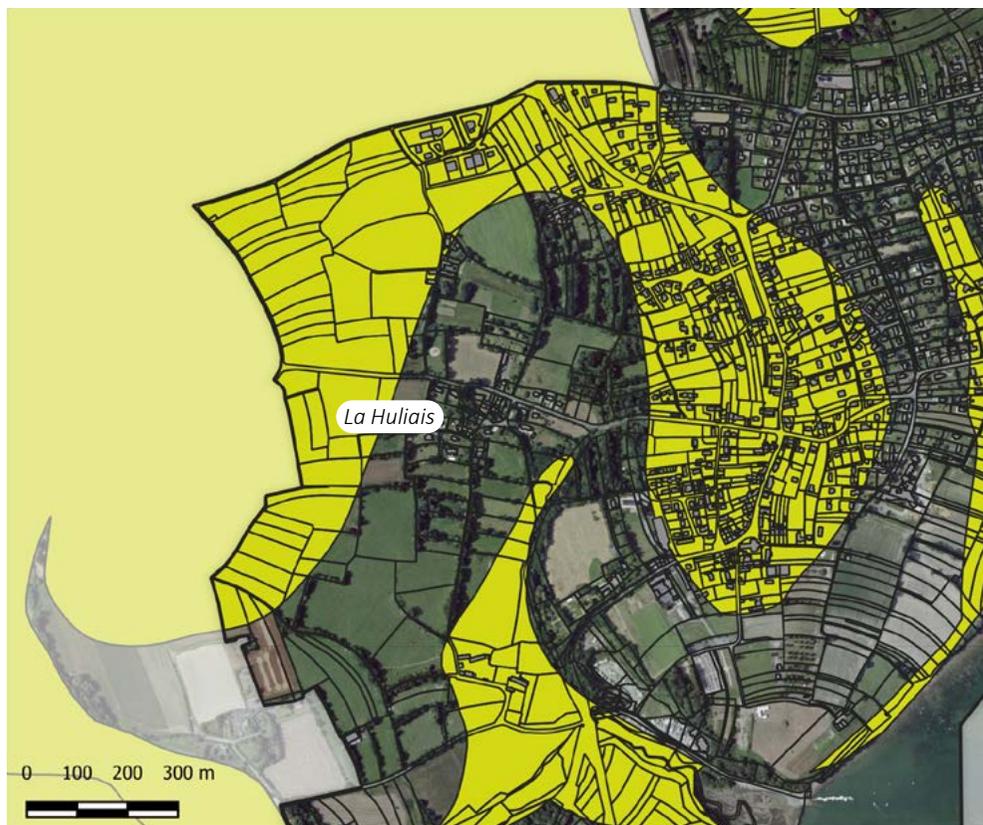
Atlas des zones inondables - submersion marine (Géorisques)- Échelle 1/15000

Aléa submersion marine

-  Aléa fort - Hauteur d'eau > 1m (pour le niveau marin de référence)
-  Aléa moyen - 0m < Hauteur d'eau < 1m (pour le niveau marin de référence)
-  Aléa lié au changement climatique- Hauteur d'eau entre 0 et 0,40m au dessus du NMR

Le risque de retrait gonflement des argiles

Le secteur de la Huliais n'est pas concerné.



Risque retrait-gonflement des argiles (Géorisques)- Échelle 1/15000

Risque de retrait-gonflement des argiles

Aléa faible

Le risque de remontée de nappe

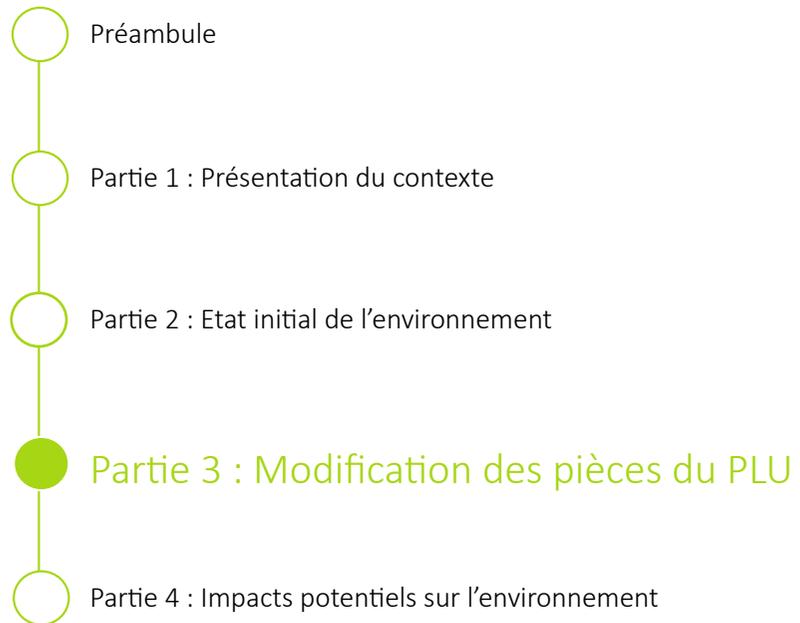
Le secteur de la Huliais n'est pas concerné.



Risque remontée de nappe (Géorisques)- Échelle 1/15000

Risque de remontée de nappe

Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



Partie 3 : Modification des pièces du PLU

1. LA NOUVELLE ORIENTATION DU SCOT

Les élus délégués au Comité de pays du PETR (Pôle d'Équilibre Territorial et Rural) du pays de Saint-Malo ont approuvé le projet de révision du SCoT le 8 décembre 2017. Le SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo est exécutoire depuis le 28 mars 2018.

La modification simplifiée n°1 du SCoT a été approuvée le 6 mars 2020. Elle a pour objectif d'intégrer certaines dispositions de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, promulguée le 23 novembre 2018. Cette nouvelle loi a en effet modifié les règles d'urbanisme particulières au littoral ainsi que le rôle que les SCoT doivent jouer dans la traduction de la loi « littoral » à l'échelle de leur périmètre.

En particulier, désormais, les SCoT doivent déterminer « les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définir la localisation ». Au sein des secteurs déjà urbanisés, la loi ELAN prévoit que des constructions nouvelles peuvent être autorisées sous de nombreuses conditions, notamment en dehors des espaces proches du rivage.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT approuvé le 8 décembre 2017 précise déjà les principales notions de la loi Littoral préexistante à la loi ELAN, à savoir :

- critères d'identification et localisation des agglomérations et villages ;
- coupures d'urbanisation ;
- extension limitée de l'urbanisation en espaces proches du rivage,
- inconstructibilité dans la bandes des 100 mètres
- espaces littoraux remarquables

L'identification et la localisation des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages prévus à l'articles L.121-8 du code de l'urbanise ont donc été ajoutée au DOO.

«L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, **en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage** et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à **des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics**, lorsque ces constructions et installations n'ont **pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti**. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la **densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs**.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.»

Article L121-8 du code de l'urbanisme.

Une orientation spécifique a ainsi été ajoutée au Document d'orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT : «Permettre la densification d'autres secteurs déjà urbanisés».

1. LA NOUVELLE ORIENTATION DU SCOT

Extrait du DOO du SCoT du Pays de Saint Malo pages 61 et 62

Permettre la densification d'autres secteurs déjà urbanisés

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, identifiés précédemment, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Les possibilités de construire au sein de ces espaces doivent tenir compte de la typologie bâtie existante et des enjeux existants, notamment au plan agricole et environnemental.

Objectif 112bis : Les critères d'identification des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, sont déterminés ci-après.

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par la présence :

- d'une **densité de l'urbanisation**, pouvant s'illustrer par la présence de mitoyenneté des constructions, marquant une ampleur et une continuité renforcée par rapport au reste du territoire non caractérisé comme agglomération ou village ;
- d'une **continuité de l'urbanisation**, à percevoir au regard des caractéristiques géographiques locales, de l'organisation bâtie et de l'occupation des espaces intermédiaires. Une distance de moins de 30 mètres entre deux constructions est considérée comme continuité. Au-delà de 30 mètres, ce sont les caractéristiques du lieu qui permettent de présager de la continuité du secteur. La délimitation parcellaire n'est pas un critère à prendre en compte pour présager de la continuité;
- d'une **structuration par des voies de circulation**, à percevoir au regard des caractéristiques géographiques locales. Au regard des structurations historiques observées sur le territoire du Marais de Dol et du Clos-Poulet, le fait d'avoir une

rue, rectiligne ou non, adossée de part et d'autre par la présence de bâtiments anciens est un caractère suffisant pour justifier de la bonne présence du critère de structuration par les voies de circulation ;

– de **réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets**. La présence de réseaux d'assainissement collectifs n'est pas nécessaire pour justifier de la bonne présence du critère d'accès aux services publics d'assainissement. Le cas échéant, cette présence est néanmoins une caractéristique complémentaire pour conforter ce critère.

Un critère additionnel peut venir conforter l'identification des secteurs urbanisés autres que les agglomérations et villages :

– La **présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif**. La notion de « lieu collectif » est à regarder à hauteur des fonctions sociales actuelles des secteurs mais aussi à hauteur des fonctions sociales passées notamment à travers la présence de patrimoine, bâti ou non, attestant de ces fonctions. A ce titre, les marqueurs de pratiques coutumières et d'usages, à l'image des lavoirs, mais aussi de pratiques agricoles communes comme l'aménagement d'abreuvoirs notamment, est à regarder à l'égal des usages religieux ou culturels

Objectif 112ter : La localisation des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations ou villages est définie ci-après.

38 secteurs localisés sur le territoire correspondent aux critères définis ci-dessus et sont susceptibles de comprendre des emprises en dehors des espaces proches du rivage.

Pour Le Minihic-Sur-Rance , 1 secteur a été identifié au lieu-dit La Huliais.

Objectif 112quater : Les secteurs déjà urbanisés sont délimités à l'échelle des documents locaux d'urbanisme. Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local **délimitent les secteurs déjà urbanisés** autres que

les agglomérations et villages en s'appuyant sur les critères qui ont conduit à les identifier dans le SCoT et en veillant à ne pas étendre le périmètre bâti existant.

La délimitation du périmètre bâti doit s'effectuer dans une logique de rejoindre l'ensemble des emprises au sol des bâtiments respectant les différents critères évoqués à l'objectif 112bis et situés en continuité les uns des autres. Le périmètre bâti existant peut intégrer des petites enclaves non bâties. La définition des limites du périmètre bâti existant tient compte des caractéristiques physiques du site (un caractère artificialisé favorisant une intégration au sein du périmètre bâti existant alors qu'un caractère agricole ou naturel favorise plutôt une exclusion) sans faire obstacle aux possibilités réglementaires d'extension dont peuvent bénéficier les bâtiments. Les limites cadastrales, notamment quand les entités bâties sont situées sur un parcellaire vaste, ne peuvent en tant que telles servir de support à la délimitation du périmètre bâti.

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent, selon les partis d'aménagement souhaités et au regard des différentes prescriptions de ce présent chapitre, une traduction réglementaire adaptée.

Dans le cas où le document d'urbanisme local permet la réalisation de nouvelles constructions au sein de ces secteurs, celles-ci seront conditionnées au respect de la réglementation en vigueur : « des constructions et installations peuvent y être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. »

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local inscrivent une réglementation adaptée au contexte du secteur de manière à en conserver les caractéristiques paysagères, environnementales et urbaines. Elles veillent également à ne pas dénaturer le secteur, à répondre aux enjeux, le cas échéant, d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local inscrivent une réglementation ne permettant pas de nouvelles constructions dans les parties déjà urbanisées des secteurs identifiés situées dans les espaces proches du rivage qui ne se trouvent pas en continuité des agglomérations et des villages existants.

Il est rappelé au porteur de projet que « l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

Objectif 112quinquies : « Pour La Hulais au Minihic-sur-Rance, L'identification des secteurs d'implantation autorisés veille à préserver la qualité arborée du secteur et à ne pas impacter les boisements significatifs du secteur, le cas échéant. »

2. LE SECTEUR DÉJÀ URBANISÉ : LA HULIAIS

Le SCoT a identifié le secteur de **LA HULIAIS**. Ce secteur est situé à l'Ouest du centre-bourg.

Ce secteur va être analysé par rapport aux critères précisés par le SCoT :

- **densité de l'urbanisation**
- **continuité de l'urbanisation**
- **structuration par des voies de circulation**
- **réseaux d'accès aux services publics** de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets.
- **présence d'un équipement** ou d'un lieu de vie collectif.

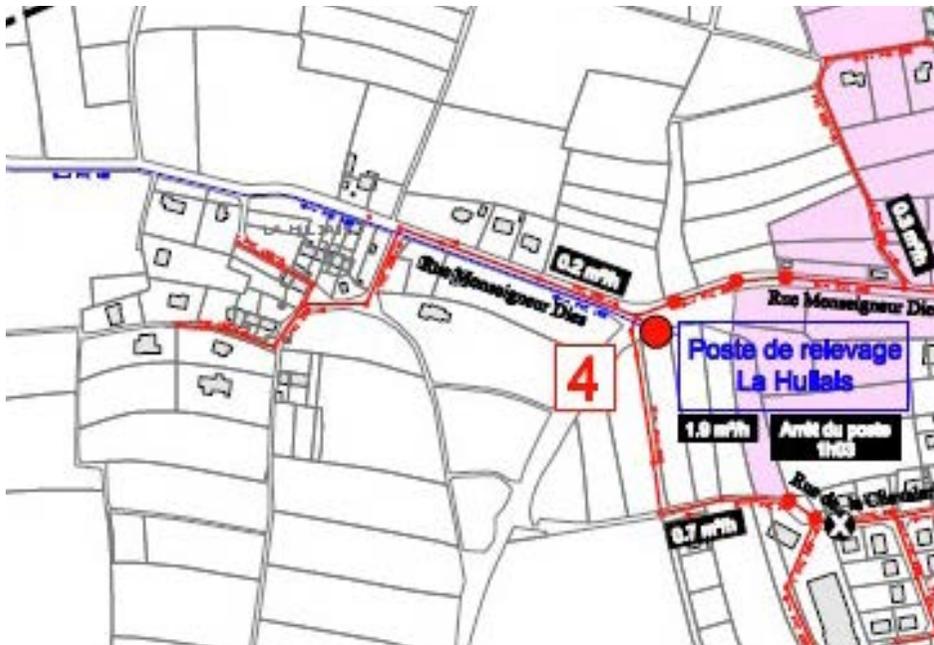


Tableau d'analyse extrait de la notice de présentation de la modification simplifiée du SCoT du Pays de Saint Malo ▼

Commune	Lieu-dit	Données pour évaluer les critères « socle » de la loi				Compléments d'information
		Densité (emprise au sol)	Constructions +20m ²	Continuité	Structuration	
Le Minihic	La Huliais	10,5 %	39	Oui	Oui	

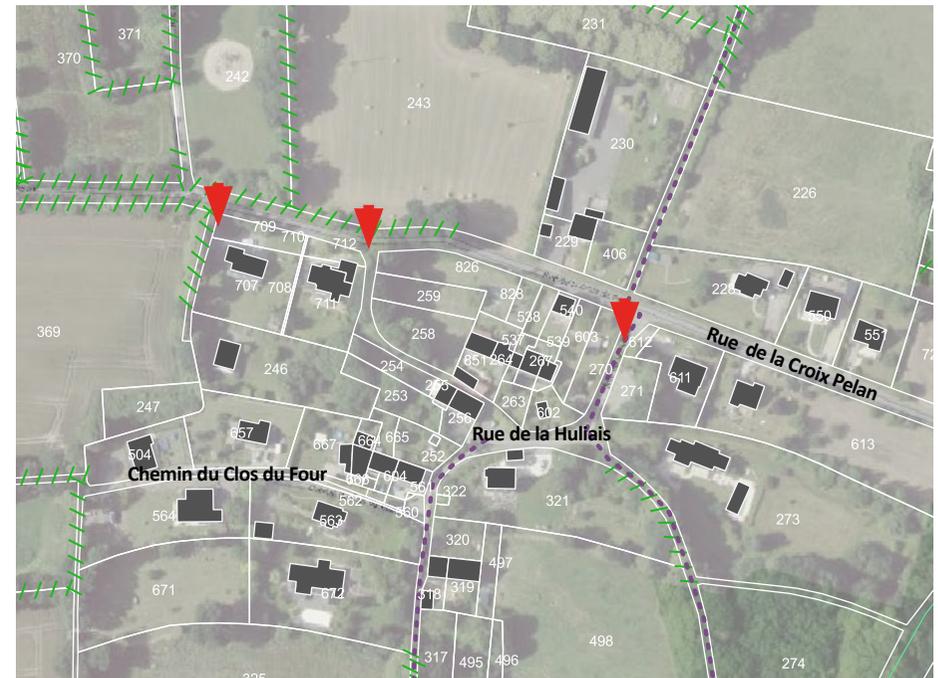
LA HULIAIS correspond à un **vieux écart de 6 constructions** qui s'est développé sur un point haut en lien avec **la rue de la Croix de Pelan**. Une **quinzaine d'habitations** a ainsi été construite avec des caractéristiques (hauteurs, volumétrie, implantations) très différentes des 4 anciennes fermes. La constructibilité du secteur a été permise jusqu'en 2017. La dernière construction reprend les codes des anciennes fermes : gabarit, toiture 2 pentes en ardoise, enduit couleur terre, façade sud. De nombreuses constructions sont distantes les unes des autres de plus de 30 mètres mais elles s'intègrent dans la topographie marquée par un haut talus rue de la Croix Pelan et la végétation. La **trame bocagère** de ce secteur a été bien conservée à l'Ouest. De beaux sujets sont identifiés.

La Huliais est desservie par le **réseau d'assainissement collectif**.



Extrait du zonage d'assainissement eaux usées

La Huliais



// haie protégée

..... chemin touristique

▼ accès

Une architecture hétéroclite au sein de la Huliais



Les anciennes fermes du 17^e et 18^e siècles

Matériaux : granit, ardoise

Leurs dimensions sont issues des fonctions et des impératifs de construction de l'époque. Symétries des ouvertures

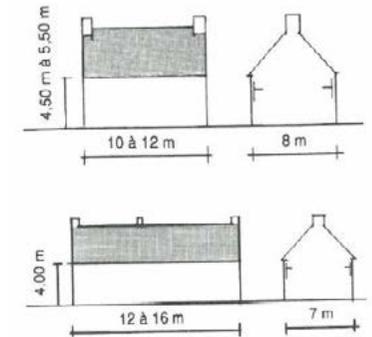
Façade principale exposées au Sud



Maison du 19^e siècle reprenant les codes d'une maison bourgeoise



La Huliais de 1950 à aujourd'hui, évolution des constructions



Gabarit des fermes



Pavillons des années 60 à 2017, aux implantations au centre de la parcelle, aux gabarits plus petits. (carré jaune)

Matériaux : ardoise et enduit clair pour la plupart

2. LE SECTEUR DÉJÀ URBANISÉ : LA HULIAIS

31



Entrée Est de la Huliais



Entrée Ouest de la Huliais



Une trame végétale et topographique qui intègrent le bâti

L'Ouest de La Huliais est intégrée dans un corridor écologique. Une trame bocagère sur talus marque essentiellement l'Ouest de la Huliais. Ces haies sont constituées essentiellement de chênes et châtaigniers, elles sont protégées au PLU au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

L'ambiance arborée au sein de la Huliais repose sur le traitement des limites parcellaires plantées d'essences arbustives.

Quelques beaux sujets sont présents au cœur de la Huliais, le long d'un chemin communal.

Les essences rencontrées sont assez variées. Les beaux sujets identifiés à la page suivante sont des chênes, frênes et châtaigniers.



haie arbustive



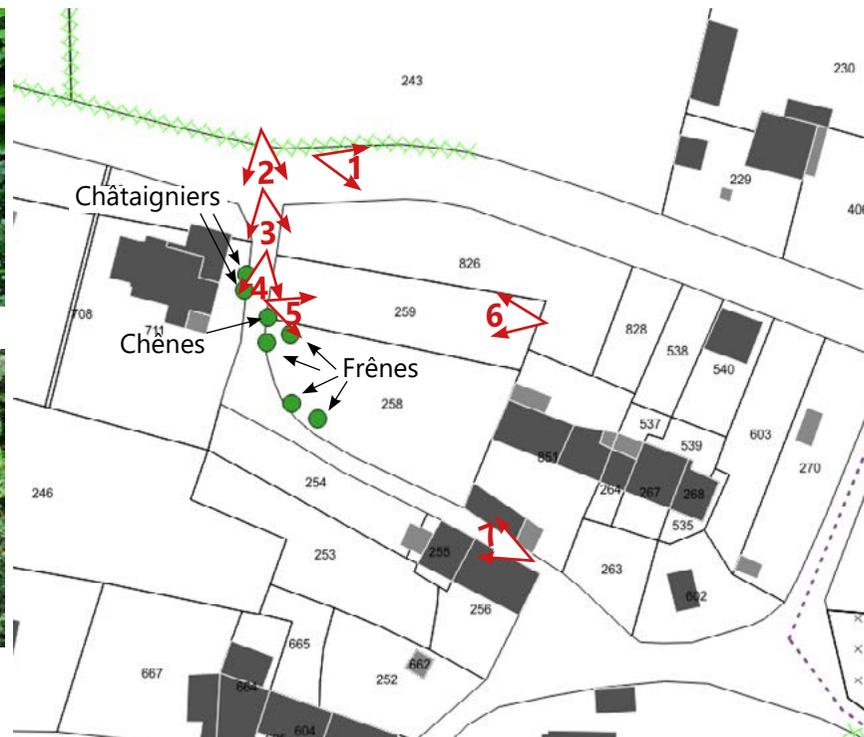
haie arbustive



sujets au coeur de la Huliais



haut talus rue de la Croix Pelan



3. LA HULIAIS PAR RAPPORT AU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

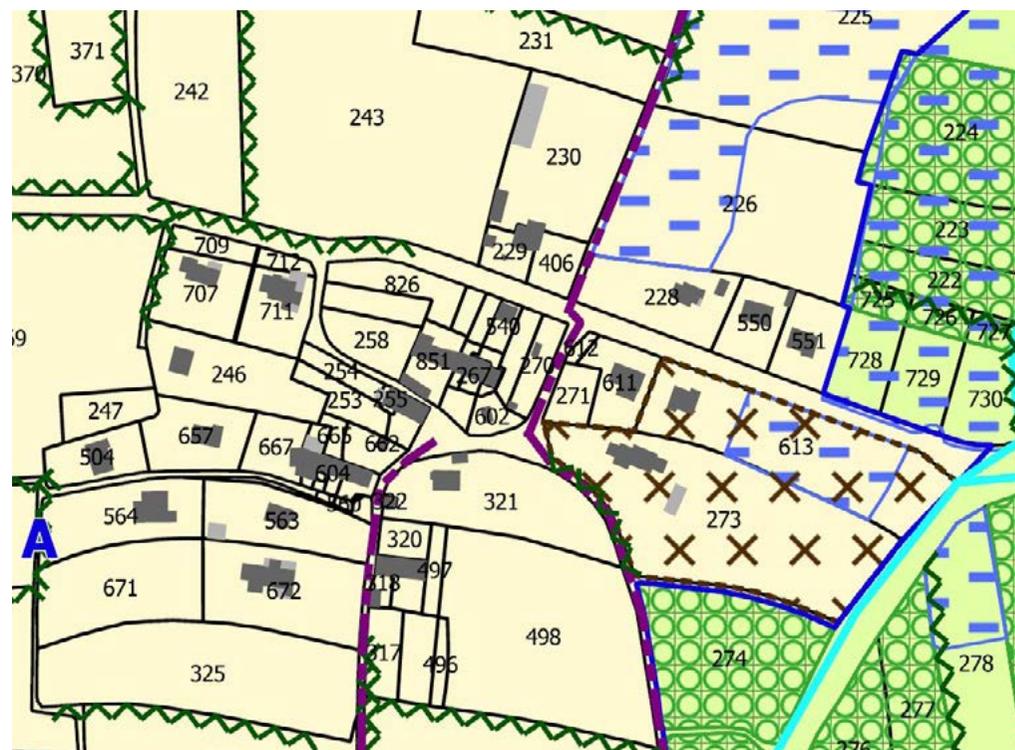
33

Dans le PLU en vigueur, la Huliais est en zone A. Cette dernière est un secteur naturel à vocation agricole où sont préférentiellement autorisées les constructions et installations ayant un rapport direct avec l'agriculture. Il convient de protéger par conséquent cette zone de toute utilisation du sol n'ayant pas trait à l'activité agricole. Quelques haies sont à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Un sentier inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée passe dans le hameau.

Des zones humides sont identifiées en limite du hameau.

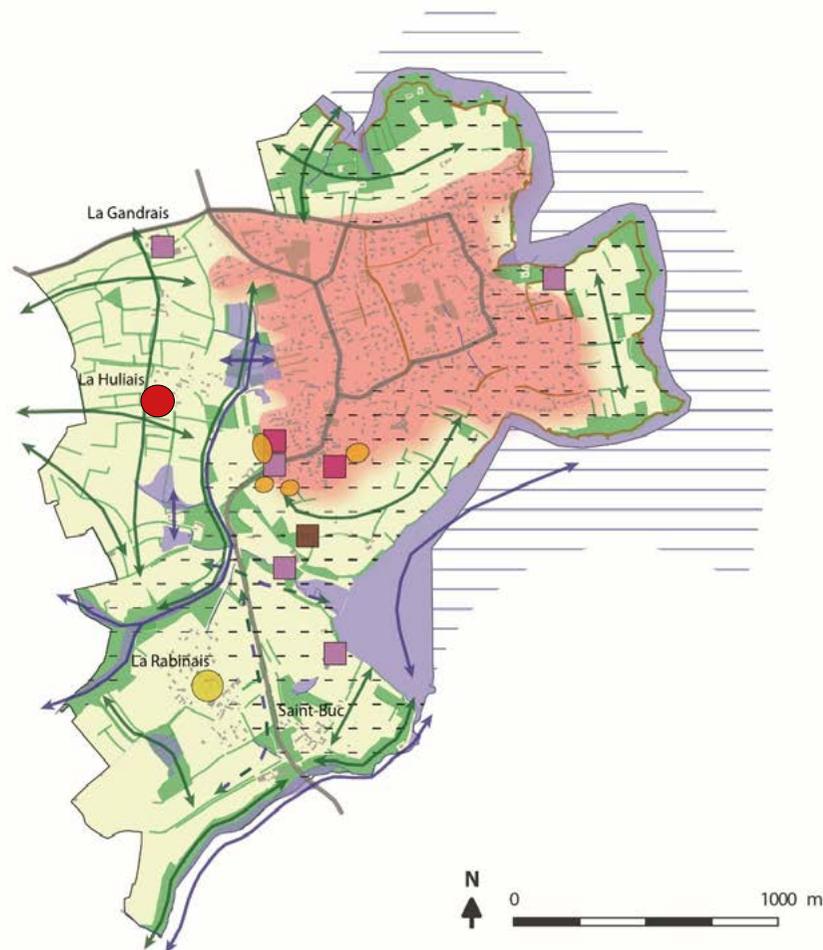
Une zone de protection au titre de l'archéologie est identifiée sur les parcelles 273 et 63.

En ce qui concerne la loi Littoral, le secteur est situé au delà de la bande littorale de 100 mètres et en dehors des espaces proches du rivage.



Autres éléments :

-  Espace boisé classé au titre de de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme
-  Boisement protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
-  Haie à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
-  Bande littorale de 100m - Ligne informative, à vérifier in situ
-  Inventaire zone humide 2016 - DCM 27/10/2016 (valeur informative au titre de la loi sur l'eau)
-  Cours d'eau
-  Servitude de projet au titre de l'article L.151-14 du Code de l'Urbanisme
-  Limite de rivage
-  Zone de préemption départementale au titre de la politique 'Espaces Naturels Sensibles'
-  Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme
-  Sentier inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
-  zones de présomption de prescriptions archéologiques



- | | | | |
|--|---|---|--|
| | Permettre le comblement des espaces libres dans les espaces urbanisés | | Intégrer les espaces marins du territoire communal dans la mise en oeuvre réglementaire du PLU |
| | Organiser les extensions d'urbanisation en continuité du bourg | | Assurer la protection des paysages de qualité et du patrimoine bâti et végétal significatif et d'intérêt local |
| | Faire vivre la commune à l'année par une valorisation accrue des espaces centraux et une densification adaptée | Reconstituer un réseau d'espaces naturels cohérents | |
| | Préserver le potentiel de production des espaces agricoles dans le respect de la qualité des paysages communaux | | Haies |
| | Répondre aux besoins de développement en équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que des espaces de loisirs | | Landes et boisements |
| | Promouvoir la qualité d'accueil dans les structures d'hébergements touristiques | | Cours d'eau |
| | Favoriser le maintien et le développement des activités économiques et notamment celles liées à la plaisance et au nautisme | | Zones humides et estran |
| | Conforter les itinéraires de déplacements doux | | Trame verte |
| | | | Trame Bleue |
| | | | Continuités écologiques fragilisées à restaurer |

Le PLU est constitué de différentes pièces :

- le rapport de présentation du PLU
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- le Règlement graphique et littéral
- les annexes

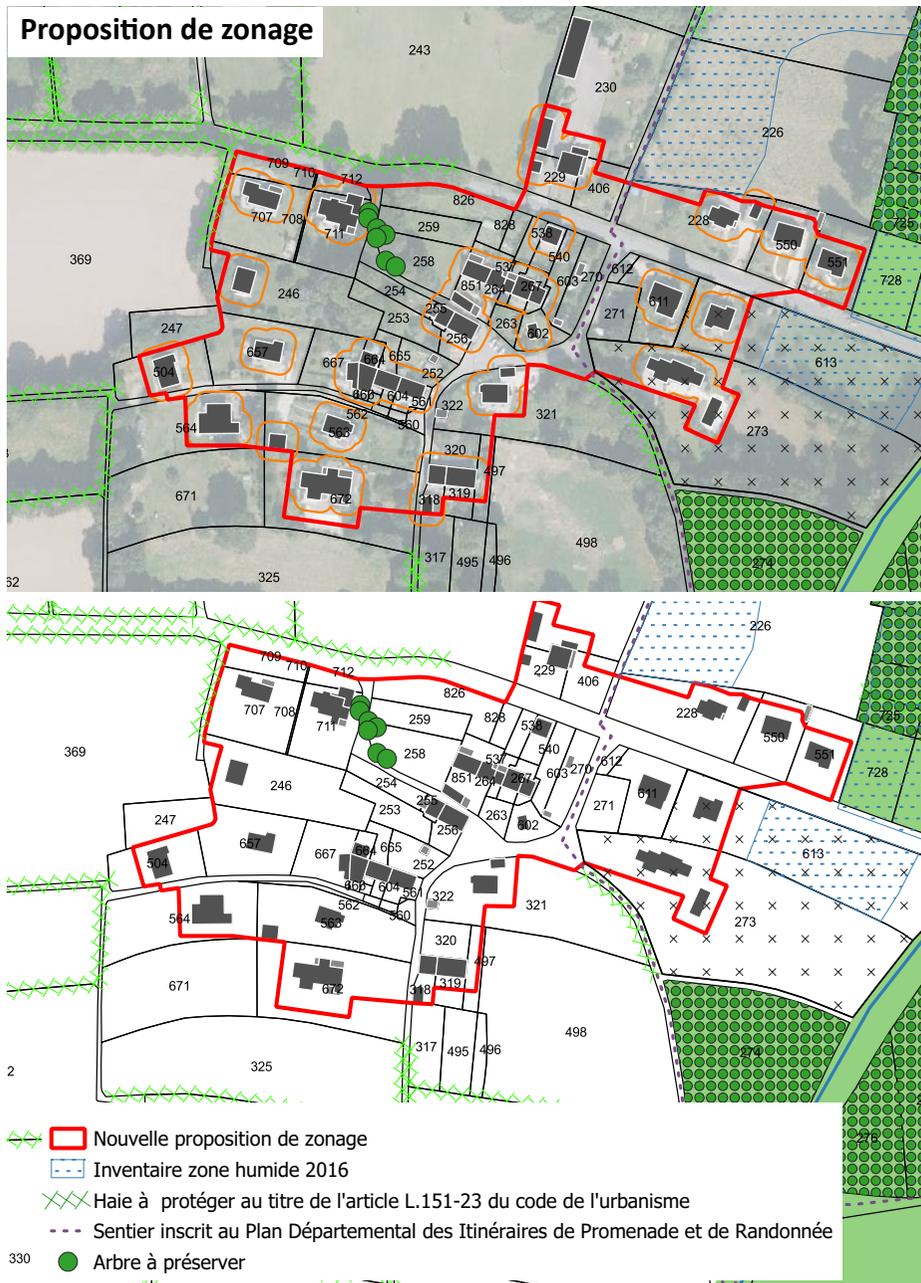
I - COMPLEMENT DU PADD

La création du nouveau SDU doit être traduit dans le projet communal. Dans le thème III du PADD : Orientations en matière d'aménagement, l'orientation suivante est ajoutée :

«Permettre la densification du secteur déjà urbanisé de la Huliais en préservant la qualité arborée du secteur et en n'impactant pas les boisements significatifs du secteur»

4. LA CRÉATION D'UN SECTEUR DÉJÀ URBANISÉ À LA HULIAIS : ZONE US

35



II - MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Dans le respect de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme **et de l'objectif 112quater du SCoT**, une nouvelle zone urbaine, dénommée Us, a été créée. La limite de cette zone urbaine, a été définie de la façon suivante :

- en dehors des Espaces Proches du Rivage
- en intégrant les 39 constructions (de plus de 20 m²) identifiées par le SCoT pour la définition de SDU pour LA HULIAIS
- limiter la possibilité de construction seulement en densification, en définissant une bande tampon de **5 mètres** autour des constructions principales
- en s'appuyant sur les unités foncières
- **en tenant compte de l'artificialisation des sols**
- **en protégeant la trame verte qui cerne la Huliais**
- en s'appuyant sur la rue de la Croix de Pelan

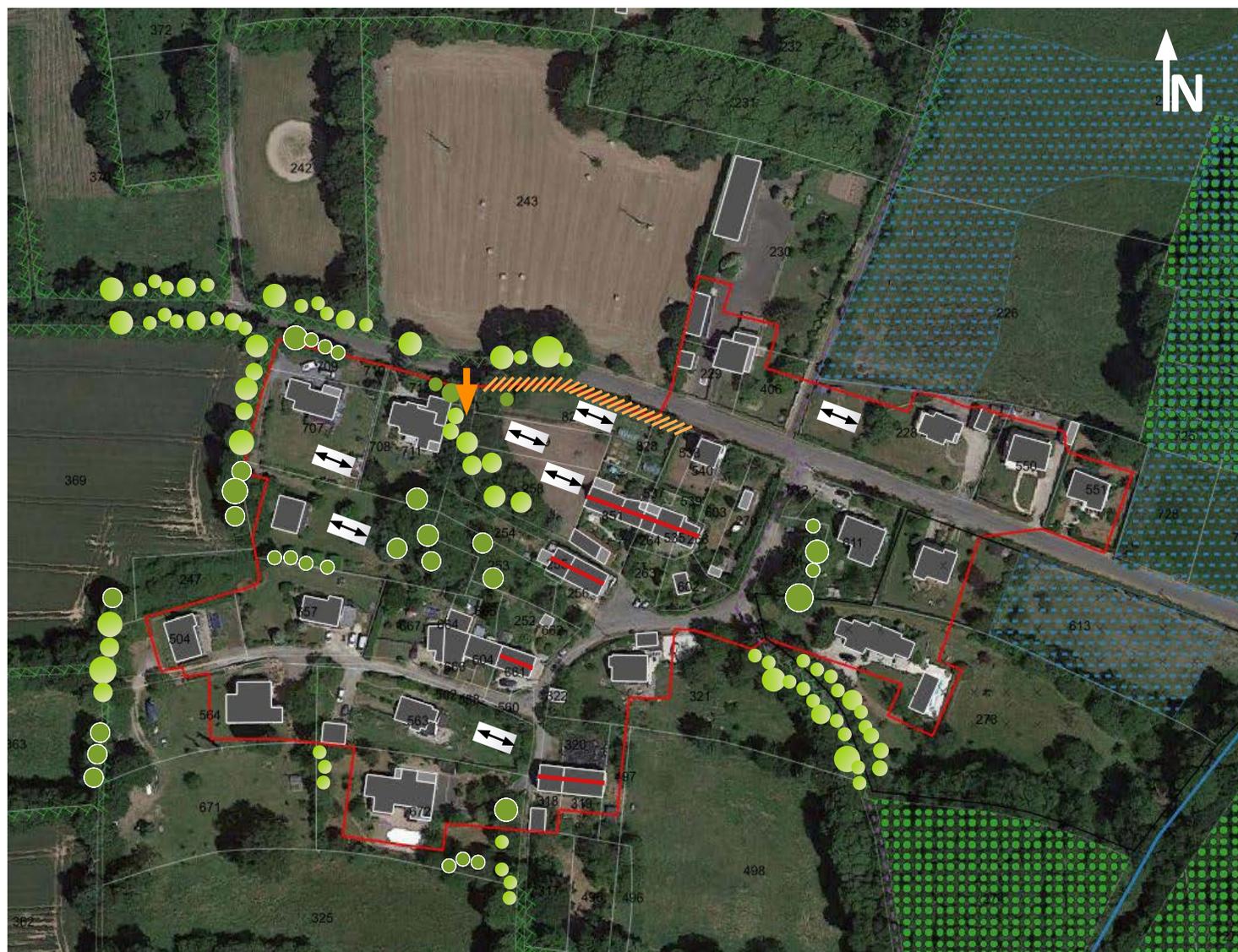
Comme évoqué page 19 de la présente note, le sentier de randonnée en continuité de la rue de Huliais n'est plus utilisé et a été dévié. Le linéaire violet en pointillé est donc mis à jour et supprimé sur une partie.

Au cœur de la Huliais, de beaux arbres sont présents : châtaigniers, chênes, frênes. Un relevé des beaux sujets a été réalisé. Les 6 plus beaux sujets sont ainsi préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme tout comme les haies qui entourent la Huliais. Cette protection répond à l'objectif 112quinquies du SCoT.

III - RÉALISATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Cette dernière doit intégrer les nouvelles constructions au sein de la trame bocagère et topographique existante. Sa structure se base sur les OAP du PLU en vigueur.

CONTEXTE ET VOCATION DU SITE	
<p>Secteur situé à l'Ouest du Bourg</p> <p>Caractéristiques urbaines Ce secteur urbain présente un forme urbaine plutôt dispersé composé d'anciennes fermes et de constructions plus récentes. Une quinzaine d'habitations a ainsi été construite avec des caractéristiques (hauteurs, volumétrie, implantations) très différentes des 4 anciennes fermes. Ce secteur est desservi par la rue de la Croix de Pelan. La Huliais est desservie par le réseau d'assainissement collectif.</p> <p>Caractéristiques environnementales et paysagères L'Ouest de La Huliais est intégrée dans un corridor écologique. Une trame bocagère sur talus marque essentiellement l'Ouest de la Huliais. Ces haies sont constituées essentiellement de chênes et châtaigniers, elles sont protégées au PLU au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. De beaux frênes, châtaigniers et chênes sont également protégées au PLU au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.</p>	 <p>/// haie protégée ... chemin touristique ▼ accès</p>
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	
FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI	
<p>Habitat reprenant les volumétries des anciennes fermes, une densité minimale de 12 logements à l'hectare sera à respecter.</p> <p>Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'orientation générale du faîtage des bâtiments patrimoniaux, les gabarits des anciennes fermes...</p>	
ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DÉPLACEMENTS	
<p>L'accès aux parcelles situées au cœur de la Huliais se fera par un seul accès donnant sur la rue de la Croix Pelan.</p>	
INSERTION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENT	
<p>Le talus situé le long de la rue de la Croix Pelan devra être préservé. Les arbres identifiés seront également à préserver.</p>	



Éléments du patrimoine à préserver et valoriser

-  Haie ou sujet à préserver
-  Talus planté à préserver aucun accès possible
-  Zone humide à préserver

Orientations relatives à la constructibilité du secteur

-  Bâtiment patrimonial caractérisant le sens des lignes de faîtage historique à préserver
-  Implantation potentielle de nouvelle construction
-  Ligne de faîtage
-  Accès à privilégier
-  Périmètre du secteur constructible

4. LA CRÉATION D'UN SECTEUR DÉJÀ URBANISÉ À LA HULIAIS : ZONE US

38

IV - ECRITURE D'UN RÈGLEMENT US

Ce règlement graphique est accompagné d'un **règlement littéral** spécifique évitant la construction d'habitation en extension.

Ce règlement s'appuie sur le règlement de la zone Uh du PLU dans le respect de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme. Le règlement du PLU en vigueur a été écrit avec l'Architecte des Bâtiments de France. L'aspect extérieur des constructions a été travaillé très finement.

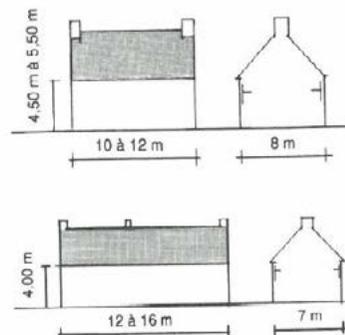
Les **seules destinations autorisées pour les nouvelles constructions sont l'habitation et les services publics.**

Une **implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques se fera à l'alignement ou en retrait de 5 mètres de l'alignement.** Par mesure de sécurité, une implantation en retrait de 5.00 mètres minimum sera imposée le long de la rue de la Croix Pelan.

L'**emprise au sol des constructions** est limitée à **50%** de la surface de l'unité foncière afin d'éviter une trop forte artificialisation des sols dans ce secteur rural.

La **hauteur maximale des constructions** est fixée à 4.50 mètres à l'égout et à 9.00 mètres au faîtage. Cette règle est identique aux secteurs Uh2 et Uh3 du PLU en vigueur.

Uh2 correspond aux espaces urbanisés sans caractère patrimonial. Ce sous-secteur englobe principalement l'urbanisation contemporaine de la commune. Uh3 correspond aux espaces urbanisés de densité significative où seules quelques constructions nouvelles sont autorisées sans extension de l'urbanisation. **Le secteur de la Rabinais (UH3), un secteur accueillant des constructions en densification, dispose du même contexte urbain que la Huliais. Le règlement littéral en vigueur s'adapte au contexte urbain et reprend les gabarits des anciennes fermes.**



Gabarit des fermes

Définitions du règlement du PLU en vigueur

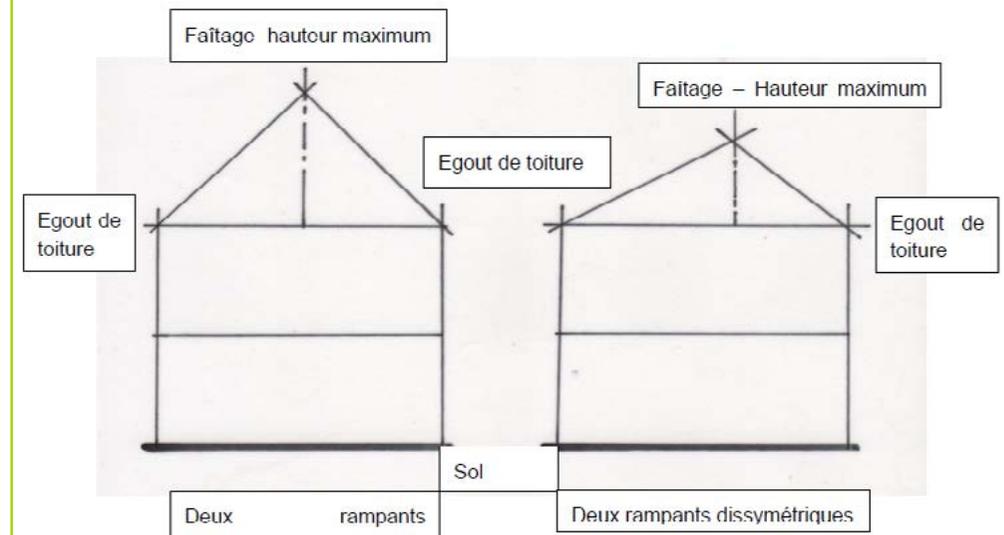
- **Emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par les poteaux ou des encorbellements.

- **Hauteur maximale (article 10 de chaque zone)**

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

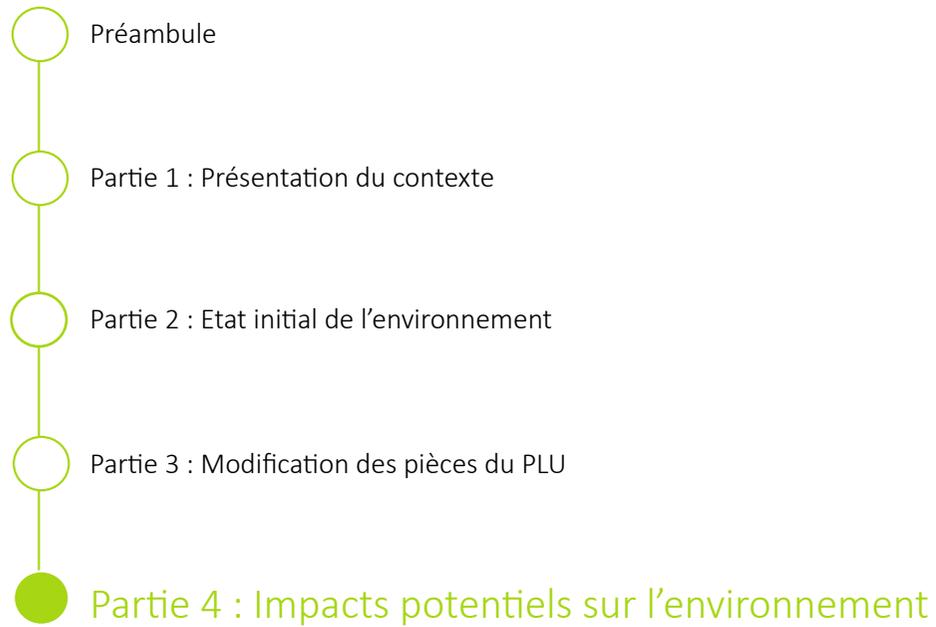
Schémas : faitage - égout - hauteur maximum



4. LA CRÉATION D'UN SECTEUR DÉJÀ URBANISÉ À LA HULIAIS : ZONE US

Ce règlement prend en compte **quelques évolutions réglementaires** qui seront généralisées dans le cadre d'une future modification de droit commun du PLU telles que :

- l'aménagement des accès aux parcelles qui ne doit pas entraver la circulation publique comme le temps d'ouvrir son portail.
- la récupération et l'infiltration des eaux pluviales pour les nouvelles constructions, ce qui n'existait pas à ce jour dans le règlement du PLU.
- la possibilité d'avoir une toiture différente à la règle s'il y a des toitures similaires sont présentes dans ses abords immédiats.
- la possibilité d'avoir une couleur de bâtiment différente à la règle afin de reprendre les couleurs de la construction existante.
- l'aménagement d'ouverture dans la partie basse des clôtures pour le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens, insectes...).



Partie 4 : Impacts potentiels sur l'environnement

La présente modification simplifiée n° 1 du PLU de Le Mininic-sur-Rance consiste à prendre en compte **la modification simplifiée du SCoT du Pays de Saint-Malo approuvée le 6 mars 2020 qui a pris en compte les dispositions de la loi ELAN**. Il s'agit de définir le périmètre du secteur déjà urbanisé de La Huliais.

Ce nouveau zonage permet la construction de 5 à 8 constructions maximum. Les permis de construire seront soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), ce qui garantit une bonne intégration des nouvelles constructions dans la Huliais.

Le secteur de la Huliais dispose d'une trame bocagère de qualité préservée au plan de zonage du PLU.

L'ensemble du secteur de la Huliais est raccordé au réseau d'assainissement collectif et la station d'épuration de Pleurtuit dispose d'une capacité suffisante pour prendre en charge les effluents de ce secteur.

Le règlement de la zone Us impose la récupération et l'infiltration des eaux pluviales pour les nouvelles constructions, ce qui n'existait pas à ce jour dans le règlement du PLU.

Une règle sur les clôtures impose désormais l'aménagement d'ouverture dans la partie basse de la clôture pour le passage de la petite faune.