

Arrêté municipal du 11 juin 2025

COMMUNE DE LE MINIHIC SUR RANCE
ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Enquête N°E2500113/35

1^{er} juillet 2025 – 1^{er} août 2025

Partie 1
RAPPORT D'ENQUETE

Fait à Rennes, le 3 septembre 2025

Date de transmission de l'acte: 25/11/2025
Date de reception de l'AR: 25/11/2025¹
035-213501810-DE_2025_054-DE
A G E D I

SOMMAIRE

1. OBJET DE L’ENQUETE PUBLIQUE.....	3
1.1. Le contexte territorial.....	3
1.2. Le projet de modification n°3	3
1.2.1. Intégration des dispositions relatives aux aménagements légers en zone NL (Rapport de présentation et règlement littéral).....	3
1.2.2. Intégration des objectifs de production de logements sociaux (règlement littéral).....	5
1.2.3. Intégration des objectifs liés à la préservation du commerce (règlement graphique et littéral)	5
1.2.4. Intégration d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) thématique liée à la protection de l’arbre (OAP et règlement)	7
1.2.5. Modification des règles en zones Uh et Us (règlement littéral).....	9
1.2.6. Suppression d’emplacements réservés.....	9
1.3. Le cadre réglementaire de l’enquête.....	9
2. CONSULTATION ADMINISTRATIVE	9
3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUETE.....	12
3.1. Organisation de l’enquête	12
3.2. Composition du dossier d’enquête.....	12
3.3. Publicité, affichage, information du public	13
3.4. Déroulement de l’enquête publique	13
3.5. Bilan de l’enquête publique.....	14
4. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC.....	14
4.1. Observation relative à la publicité de l’enquête publique	15
4.2. Observations relatives à l’OAP « Protection de l’arbre » et à sa traduction dans le règlement	15
4.3. Observation relative à l’instauration d’un linéaire commercial	16
4.4. Observation relative à la modification du règlement de la zone NL.....	16
4.5. Observation relative à l’intégration des objectifs de mixité sociale	17
4.6. Observations qui ne concernent pas les modifications du PLU présentées à enquête publique.....	17
5. PROCES VERBAL DE SYNTHESE.....	17
6. QUESTIONS ET REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	17
7. MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE	19
8. CLOTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D’ENQUETE PUBLIQUE.....	19

Annexes :

1. Procès-verbal de synthèse et questions de la commissaire enquêtrice transmis le 08 août 2005
2. Mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse et aux questions de la commissaire enquêtrice du 22 août 2025.

1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1. LE CONTEXTE TERRITORIAL

Le Minihic-sur-Rance est une commune littorale située en bord de Rance, au nord-ouest du département d'Ille-et-Vilaine, en région Bretagne.

Le territoire communal s'étend sur 390 hectares et comptait 1489 habitants en 2021.

Le Minihic-sur-Rance fait partie de la communauté de communes Côte d'Émeraude (CCCE) qui regroupe 8 communes.

Le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes de Côte d'Émeraude a été adopté en Conseil communautaire le 27 mars 2025.

Le Minihic-sur-Rance fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des communautés du Pays de Saint-Malo qui regroupe 73 communes.

Le SCoT du Pays de Saint-Malo révisé a été approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020. Une procédure de révision du SCoT est en cours. Le projet a été arrêté le 28 février 2025.

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Minihic-sur-Rance a été approuvée le 21 mars 2017. Depuis, le PLU a fait l'objet d'une révision simplifiée, approuvée en août 2019, et a été modifié à deux reprises en août 2019 et avril 2022.

1.2. LE PROJET DE MODIFICATION N°3

Par délibération en date du 29 juin 2023, le conseil municipal de la commune de Le Minihic-sur-Rance a décidé de prescrire une troisième modification du PLU.

Les objectifs de la modification, sont les suivants :

- Modifier les destinations autorisées en zone NL (espaces remarquables)
- Mettre en place un linéaire commercial (prise en compte du SCoT),
- Intégrer les objectifs de production de logements sociaux (prise en compte du SCoT et du PLH),
- Mettre à jour le règlement littéral : clôture, aspect extérieur, emplacements réservés.
- Mettre en valeur la protection des arbres dans le PLU.

NB : Les textes du rapport de présentation et les parties du règlement littéral ou graphique qui sont modifiés ou ajoutés apparaissent en rouge

1.2.1. Intégration des dispositions relatives aux aménagements légers en zone NL (Rapport de présentation et règlement littéral)

Le secteur NL correspond aux espaces remarquables terrestres au titre de la Loi Littoral.

Dans le PLU actuel, le rapport de présentation, page 59, et le règlement de la zone NL, page 77, n'intègrent pas la possibilité offerte par la Loi littoral, inscrite à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme, de construire des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles pastorales et forestières :

« Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : (...)

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ; »



L'objectif de cette modification est d'intégrer le paragraphe 4°a) pour permettre exclusivement en secteur NL de construire des aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés.

Cette modification ne rentre pas en contradiction avec le SCoT du pays de Saint-Malo.

Elle impliquera de modifier le rapport de présentation ainsi que le règlement littéral du PLU.

Rapport de présentation : ajout page 159 du paragraphe suivant (en rouge) :

Le secteur NL correspond aux espaces remarquables terrestres identifiés au titre de la Loi Littoral. Elle englobe les secteurs terrestres concernés par la zone SIC Estuaire de la Rance. Dans ces secteurs jugés sensibles et dont la préservation est imposée, aucune nouvelle construction ne sera autorisée.

Néanmoins, sous réserve d'une parfaite intégration aux sites et paysage, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ou le cas échéant après avis de la Commission enquête publique, sont autorisés les aménagements légers suivants :

-

- **A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme n'excèdent pas cinquante mètres carrés.**

Règlement, page 77, ajout du même paragraphe.

1.2.2. Intégration des objectifs de production de logements sociaux (règlement littéral)

Les objectifs de mixité sociale sont rappelés dans le PLU de Le Minihic-sur-Rance dans :

- Le Rapport de présentation, (p.209), dans le paragraphe «A. L'article L.101-1» etc..
- Le PADD : « La mixité sociale et générationnelle à travers la mise en œuvre d'une politique nouvelle pour le logement, » a été inscrit comme l'un des 5 principes fondateurs du PADD (p.5).
- Les OAP : Le secteur de la Gandrais prévoit l'implantation de logements sociaux (p.8).

Cependant, il n'y a aucune règle dans le règlement actuel du PLU qui permet de décliner la règle de mixité sociale à l'opération citée dans le PLH :

Le PLH impose une règle de mixité sociale à l'opération : à compter d'un programme de 4 logements minimum, la production de logements à coût abordable devra représenter minimum 35 %, dont minimum 15 % de logements locatifs sociaux.

Afin d'intégrer davantage les objectifs de mixité sociale fixés dans le PLH, la modification envisagée vise à modifier le règlement littéral du PLU de Le Minihic sur Rance.

Le règlement des zones Us (et non Ua) et Uh (page 37) sont modifiés par ajout du texte en rouge suivant :

Pour toute opération de plus de 4 logements minimum, la production de logements à coût abordable devra représenter minimum 35 %, dont minimum 15 % de logements locatifs sociaux.

1.2.3. Intégration des objectifs liés à la préservation du commerce (règlement graphique et littéral)

Le centre bourg concentre les activités commerciales de la commune :

- 1 bar,
- 1 boulangerie,
- 1 alimentation,
- 1 salon de coiffure.

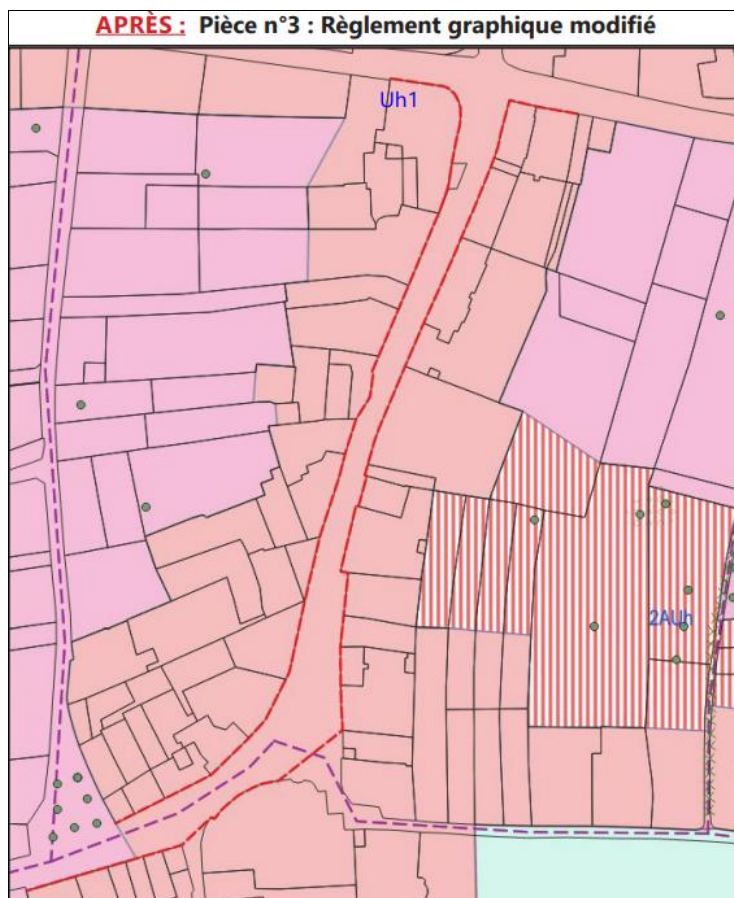
Des objectifs de préservation du commerce sont fixés dans le PADD : « Favoriser le maintien et le développement des activités économiques et notamment celles liées la plaisance et au nautisme ».

La commune souhaite protéger les activités économiques situées au centre bourg.

Le projet de modification vise à instaurer un linéaire commercial dans le règlement graphique, associé à des prescriptions dans le règlement littéral.

Règlement graphique modifié

Zone Uh1



Règlement littéral modifié

Ajout d'un article 22

22. LINEAIRE COMMERCIAL (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

En bordure des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, Y sont seules autorisées dans les rez-de-chaussée les sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hébergement hôtelier et touristique, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Équipements d'intérêt collectif et services publics. Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage. Elle ne s'applique pas non plus aux rez de-chaussée non commerçants à la date d'approbation du PLU, ou à ceux qui ne disposent pas de vitrine (même inoccupée) à la date d'approbation du PLU

1.2.4. Intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique liée à la protection de l'arbre (OAP et règlement)

La commune de Le Minihic-sur-Rance a souhaité renforcer la protection des arbres haies et boisements présents sur son territoire et favoriser la remise en état des continuités écologiques en créant une OAP thématique :









« L'OAP « Arbre » participe plus globalement de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la préservation et de la remise en état des continuités écologiques sur le territoire communal. L'objectif est à la fois de préserver et de renforcer la place de l'arbre en tant qu'élément identitaire de la commune, mais également de préparer un territoire plus résilient et mieux adapté aux effets du changement climatique. »

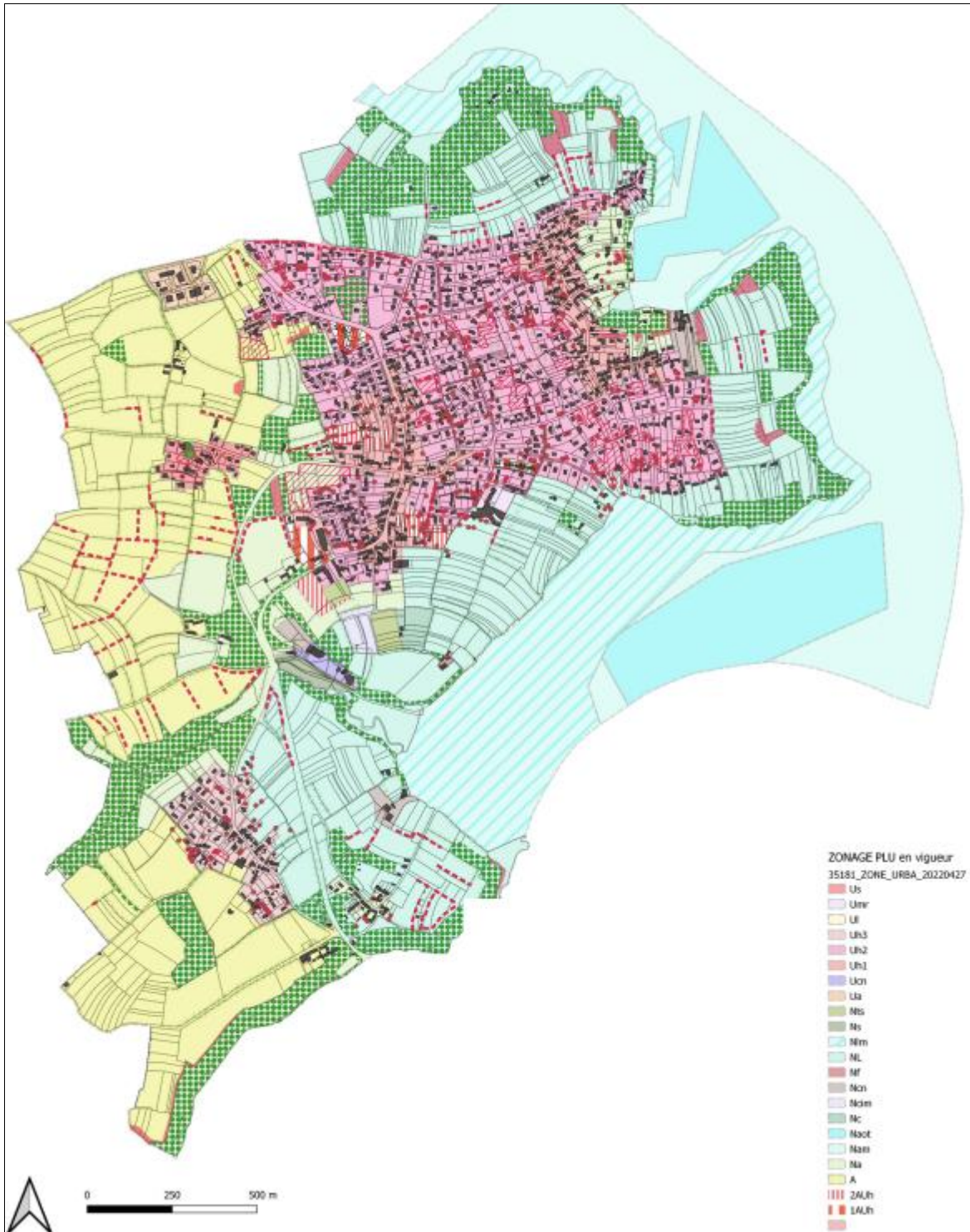
L'OAP Protection de l'arbre

Cette OAP thématique (20 pages) est un guide pour la préservation et le renforcement de la place de l'arbre au sein du paysage communal. Elle est retranscrite dans le zonage du PLU sur la base de « l'inventaire des arbres structurants » réalisé par la mission paysage et bocage de la Communauté de Communes Côte d'Emeraude et définit plusieurs dispositifs de protection que sont : les Espaces Boisés Classés (EBC) et les éléments arborés, alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Outre le recensement de l'existant, l'OAP définit des principes de protection et d'entretien et des dispositifs de compensation et de restauration du bocage.

Ces dispositions sont retranscrites dans le règlement graphique et dans le règlement littéral.

LEGENDE	
	Espace boisé classé (EBC) classé au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme
	EBC supplémentaire intégré au règlement graphique
	Boisement classé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
	Boisement supplémentaire classé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme à intégrer au règlement graphique
	Haie à protéger classé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
	Haie à protéger supplémentaire classé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme à intégrer au règlement graphique
	Arbre à préserver , dont les modalités de protection n'ont pas été précisées.
	Arbre structurant protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme



Le Règlement littéral est modifié en introduisant une définition, une protection renforcée, des règles de compensation (nombre et nature) et des distances d'implantation des constructions :

Article 10 (page 14) des dispositions générales

10. ESPACES BOISES CLASSES, HAIES, BOISEMENTS

1. Boisements protégés en tant qu'Espaces Boisés Classés (EBC) (Art. L. 113.1 du code de l'Urbanisme)
2. Arbres, boisements et haies protégés au titre de la Loi paysage (art. L.151-23 du code de l'urbanisme)
3. Implantation des constructions par rapport aux arbres

1.2.5. Modification des règles en zones Uh et Us (règlement littéral)

La procédure de modification vise également à modifier :

La hauteur des constructions en zones Us et Uh1, Uh2, Uh3, (articles 10)

La hauteur maximale des constructions est limitée à R + 1+ Combles, lorsque ce type d'étage terminal reposant sur une corniche est pratiqué dans un environnement proche.

Les aspects extérieurs des constructions des bâtiments annexes en zone Us et Uh (articles 11)

Les bâtiments annexes pourront utiliser plus largement le bois qui devra ~~toujours être d'aspect sombre~~ et bardé verticalement.

Les clôtures en limites séparatives en zones Us et Uh (articles 11 clôtures):

- Elles seront réalisées en pierre, parements en pierre, ou constituées de haies végétales arbustives, renforcées le cas échéant d'un grillage intégré aux plantations, ~~ou constituées de panneaux bois avec lattes verticales intégrées dans le grillage.~~

1.2.6. Suppression d'emplacements réservés.

Le PLU en vigueur définit 14 emplacements réservés.

La Commune souhaite modifier cette liste des emplacements réservés pour tenir compte des projets réalisés et des projet abandonnés.

A terme, il ne restera plus qu'une 3 emplacements réservés.

La modification concerne le règlement graphique

Numéro	Bénéficiaire	Destination	Surface
1	Commune	Modernisation de la rue des Perrons	1947,46
2	Commune	la modernisation de la rue du Clos Doré	510,097
3	Commune	Aire de stationnement à la Landrais	191,667

1.3. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE

Ce projet de modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Minihic-sur-Rance entre dans le champ d'application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme.

La procédure de modification est régie par les dispositions du Code de l'urbanisme (articles L.153-36 à 48).

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles L.123-1 à 16 et R.123-1 à 33 du Code de l'environnement.

A la suite de l'enquête publique, la Commune de Le Minihic-sur-Rance sera l'autorité compétente pour adopter la modification du PLU (éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête).

2. CONSULTATION ADMINISTRATIVE

Conformément à l'article L. 153.40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU a été adressé le 13 mai 2025 aux personnes publiques associées ou consultées et le 29 novembre 2024 à la MRAe pour examen au cas par cas (articles R.104-33 et suivants du Code de l'urbanisme).

Les réponses de ces organismes sont résumées dans le tableau suivant.

Date de transmission de l'acte: 25/11/2025

La commissaire enquêteur : Danielle FAYSSE Enquête N°E2500113/35

Date de transmission de l'AR: 25/11/2025

035-213501810-DE_2025_054-DE

A G E D I

Observations recueillies lors de la consultation administrative

Organisme	Thème abordé	Résumé de l'avis et de demandes
Commission départementale nature, paysages et sites (CDNPS) Message du 15 mai 2025	OAP « Protection de l'arbre »	La CDNPS n'est pas concernée par ce projet.
Région Bretagne Courrier du 23 juin 2025, reçu le 30 juin	Avis général	Rappelle la modification du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) du 14 février 2024 qui intègre les évolutions législatives, notamment la territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) dans les SCoT. La Région invite la commune à anticiper cette évolution dans son PLU.
Mission Régionale d'Autorité environnementale Bretagne (MRAe) Avis conforme du 24 janvier 2025	Avis général	Absence de nécessité de soumettre le projet de modification N°3 à évaluation environnementale au titre de la directive européenne N° 2001/42/CE. Recommandation : Intégrer dans l'OAP « Protection de l'arbre » une incitation à recourir, pour les plantations, à des plantes produisant peu ou pas de pollens ou graines allergisantes, afin de réduire nettement les incidences sur la santé humaine.
Département d'Ille et Vilaine Avis daté du 26 juin 2025, reçu le 29 juin 2025	Modification du Règlement de la zone NL	Recommandations : Identifier et cartographier les panoramas visibles depuis les voies publiques et le plan d'eau de la Rance pour en évaluer l'incidence visuelle. Une mise à jour du document est nécessaire pour intégrer la création du Parc Naturel Régional et les orientations de la charte du PNR.
	OAP « Protection de l'arbre »	Recommandations : Expliciter les sanctions en cas d'arrachages non autorisés, qui semblent limitées aux plantations en bordure de voie publique. Certaines fiches techniques comportent des erreurs. L'OAP reste centrée sur la protection de l'existant, il serait pertinent d'envisager une armature végétale maillée, notamment en frange urbaine, accompagnée d'un réseau de cheminements.
Communauté de communes Côte d'Emeraude	Intégration des objectifs de mixité sociale	Le PLH a été adopté le 27 mars 2025.

Courrier du 7 juillet 2025, reçu le 10 juillet 2025	Règlement littéral	<p>Le projet de modification reprend bien les objectifs de mixité sociale prévus dans le PLH (pages 46 et 47 de la notice)</p> <p>La répartition par typologie (45% de logements en PLAi, 45% en PLUS et 10% en PLS) n'apparaît pas mais elle fera l'objet d'un copilotage par la commune et la CCCE.</p> <p>Recommandations : Revoir la formulation de la page 32 de la notice, (référence au PLH de le Mihinic-sur-Rance)</p> <p><u>Règlement littéral :</u> Page 46 la zone Ua, est destinée à l'accueil des activités il n'y a pas lieu d'introduire une règle sur la mixité sociale. Page 47 : revoir la rédaction de l'article car la rédaction « plus de 4 logements minimum » n'est pas claire.</p>
	Règlement littéral Clôtures : Articles Us 11.3 et Uh 11.3	<p>Recommandations : Les clôtures installées, rigides ou souples, devraient permettre le passage de la petite faune via des ouvertures régulières au niveau du sol. Si l'objectif est bien d'autoriser l'intégration des lames de bois dans le grillage, il convient de revoir la formulation.</p>
	OAP « Protection de l'arbre »	<p>Recommandation : Page 18 de l'OAP, la CCCE émet une remarque sur la formulation relative aux déchets qui peuvent être utilisés pour créer des haies sèches.</p>
	Règlement littéral Hauteur maximale en zones Us et Uh	<p>Recommandation : Revoir la formulation de la règle de hauteur, sujette à interprétation. Propose une règle générale sur la hauteur maximale et une disposition particulière pour la prise en compte de l'environnement proche.</p>
Préfet d'Ille et Vilaine Avis du 29 juillet 2025, reçu le 30 juillet 2025	Avis général	Avis favorable au projet qui contribuera à une protection renforcée de l'environnement (OAP « Protection de l'arbre ») et au dynamisme commercial.

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1. ORGANISATION DE L'ENQUETE

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 15 mai 2025, Mme le Maire de Le Minihic-sur-Rance a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification N° 3 du plan local d'urbanisme de la commune.

Mme la Conseillère déléguée a désigné, par ordonnance du 3 juin 2025, Mme Danielle FAYSSE, urbaniste juriste, en qualité de commissaire enquêtrice.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification N° 3 du plan local d'urbanisme a été pris le 11 juin 2025. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du mardi 1^{er} juillet 2025 à 08h30 au vendredi 1^{er} août 2025 à 17h00 inclus, soit une durée de 32 jours consécutifs.

Il précise que pendant cette période, le public pourra :

- consulter le dossier d'enquête en mairie de Le Minihic-sur-Rance sur support papier et sur support informatique et sur le site Internet de la commune : <http://www.le-minihic-sur-rance>,
- formuler ses observations, soit dans le registre d'enquête déposé en mairie, soit par courrier adressé en mairie de Le Minihic-sur-Rance, soit à l'adresse électronique suivante : enquetepublique.minihic@orange.fr.

Le mardi 1^{er} juillet 2025, la commissaire enquêtrice a rencontré, en mairie de Le Minihic sur Rance :

- M. Jean-Marc DUVAL, adjoint délégué à l'urbanisme,
- Mme Isabelle BERTIN, chargée de l'urbanisme à la mairie de Le Minihic-sur-Rance.

Cette réunion a permis à M. DUVAL et Mme BERTIN de présenter le dossier, et de répondre aux questions de la commissaire enquêtrice. Il a également été décidé de mettre à la disposition du public une carte à grande échelle du recensement des arbres et des haies dans le centre bourg.

3.2. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Conformément à l'article R.123-8 du Code de l'environnement, l'ensemble des documents mis à la disposition du public dans la salle d'enquête et sur le site Internet de la commune était constitué de :

- L'arrêté d'ouverture d'enquête publique en date du 11 juin 2025 ;
- Le dossier d'enquête publique comprenant :
 - Une notice de présentation (60 pages)
 - L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Protection de l'arbre, 20 pages, avec en annexe une carte à grande échelle de l'inventaire des arbres réalisé dans le bourg ;
- La délibération du conseil municipal du 22 juin 2023 décidant d'engager la procédure de modification du PLU ;
- Un dossier rassemblant les avis recueillis lors de la consultation administrative, complété au fur et à mesure de leur réception en mairie ;

- Mission Régionale d'Autorité environnementale Bretagne, (MRAe), avis conforme du 24 janvier 2025
- Commission départementale nature, paysages et sites (CDNPS), message du 15 mai 2025
- Région Bretagne, courrier du 23 juin 2025, reçu le 30 juin
- Département d'Ille et Vilaine, avis daté du 26 juin 2025, reçu le 29 juin 2025
- Communauté de communes Côte d'Emeraude, Courrier du 7 juillet 2025, reçu le 10 juillet 2025
- Préfet d'Ille et Vilaine, avis du 29 juillet 2025, reçu le 30 juillet 2025
- Un dossier relatif à la publication de l'avis d'enquête dans la presse ;
- Le registre d'enquête publique

3.3. PUBLICITE, AFFICHAGE, INFORMATION DU PUBLIC

Un avis d'ouverture d'enquête publique, sur fond jaune, format A2, a été affiché sur le panneau d'affichage situé devant la mairie, en entrée et sortie de bourg, ainsi que sur la vitrine de l'ancienne épicerie (à la demande de la commissaire enquêtrice).

Cet affichage a été effectué 15 jours avant le début de l'enquête publique.

L'enquête a également été annoncée sur le site internet de la commune de Le Minihic-sur-Rance.

Les avis dans la presse ont été publiés aux dates suivantes :

1er avis :

- Journal Ouest France du 14-15 juin 2025
- Journal Le télégramme du 14 juin 2025

2ème avis :

- Journal Ouest France du 04 juillet 2025
- Journal Le télégramme du 04 juillet 2025

Outre cette publicité réglementaire, l'enquête a été annoncée sur le compte face book de la commune et par notification aux abonnés du dispositif « panneau Pocket ».

3.4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A compter du 2 juillet 2025, un dossier d'enquête présentant le projet de modification du PLU ainsi que les avis des personnes publiques, enregistrés au fur et à mesure de leur arrivée en mairie, et un registre d'enquête publique, ont été mis à la disposition du public pendant 32 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 disposé dans la salle d'enquête publique ou à l'accueil de la mairie.

La commissaire enquêtrice a tenu 3 permanences en mairie de Le Minihic-sur-Rance. Elle y a reçu 17 personnes, certaines à plusieurs reprises.

Dates	Matin	Après midi	Nombre de personnes reçues
Mercredi 2 juillet 2025	9h00 - 12h00		6

Mercredi 16 juillet 2025		14h00 - 17 h00	4
Vendredi 1 ^{er} Août		14h00 - 17h00	7
TOTAL			17

Les permanences se sont déroulées dans une ambiance calme. Chaque personne a pu consulter le dossier d'enquête, être reçue par la commissaire enquêtrice, prendre connaissance du projet, des modifications envisagées, et présenter ses observations dans le registre d'enquête, par courrier ou par courriel, via l'adresse électronique spécialement créée à cet effet.

La commissaire enquêtrice a présenté chacune des modifications envisagées et souvent expliqué que l'enquête publique ne portait pas sur le projet de réalisation d'un programme de logements sociaux sur une parcelle située au nord du bourg, en direction de la commune de La Richardais (secteur de la Gandais).

3.5. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique sur le projet de modification N°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Le Minihic-sur-Rance a donné lieu à 11 interventions écrites qui se répartissent de la façon suivante :

- 5 inscriptions dans le registre d'enquête, référencées R1 à R5,
- 3 courriers référencés C1 à C3,
- 3 messages électroniques, référencés M1 à M3.

Précisions :

- Certaines dépositions comportent plusieurs signatures ;
- Certaines personnes se sont exprimées à plusieurs reprises ;
- Chaque déposition peut comprendre plusieurs demandes ou observations portant sur des points différents.

4. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

Les dépositions inscrites dans le registre mis à la disposition du public, les messages reçus par voie électronique et les courriers déposés ou reçus en mairie ont été répertoriés et analysés. Ils sont synthétisés dans les pages suivantes. Le contenu de ces dépositions, qui peuvent comprendre plusieurs observations ou remarques, a été ventilé par thèmes.

<i>Nature de l'observation</i>	<i>Nombre de remarques</i>
Observation relative à la publicité de l'enquête publique	1
Observations relatives à l'OAP « Protection de l'arbre » et à sa traduction dans le règlement	9
Observation relative à l'instauration d'un linéaire commercial	1
Observation relative à la modification du règlement de la zone NL	1
Observation relative à l'intégration des objectifs de mixité sociale	1
Observations qui ne concernent pas les modifications du PLU présentées à enquête publique	3
Total	16

4.1. OBSERVATION RELATIVE A LA PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

C1 et C3 ; Courriers de Mme HOOKER et M. BRUNT

Estiment que l'information du public est insuffisante, en particulier l'affichage de l'avis d'enquête placé à un carrefour où personne ne peut le lire et que les jours et heures des permanences de la commissaire enquêtrice ne permettent pas aux personnes qui travaillent de venir la rencontrer (observation orale).

4.2. OBSERVATIONS RELATIVES A L'OAP « PROTECTION DE L'ARBRE » ET A SA TRADUCTION DANS LE REGLEMENT

R1 ; M. Nicolas SABATIER 13, rue de Bel Air 35 870, LE MINIHIC SUR RANCE :

Constate que plusieurs arbres sont marqués d'une pastille sur les parcelles OH 17 et OH 512 mais qu'il ne peut pas localiser les arbres concernés. Il demande une identification précise des arbres protégés.

R2, R3 ; M. Christophe POULLARD 42 rue du Général de Gaulle 35 870 LE MINIHIC SUR RANCE :

Secteur Les Pissois :

Indique qu'il n'y a pas d'arbre au sud-ouest de la parcelle C 59 bordant le chemin des Pissois, en limite avec la parcelle C752 et qu'il s'agit d'un chemin d'accès viabilisé.

Secteur La Gaultier parcelle AC 75 :

Indique qu'il s'agit d'une parcelle en culture et non boisée, bordée de haies ouest et est (plantées de chênes). Parcelle louée à M. GAULTIER, maraicher.

Parcelles H61, H 62, H 509 et H 558 :

Demande la vérification d'un arbre classé.

R5, et M1 ; M. Jacques BELLEC, 11, rue de la Ville Rochelle, 35 870 LE MINIHIC SUR RANCE

Formule les observations suivantes :

Les documents constituant l'OAP protection de l'Arbre sont très instructifs et enrichissants. Ils laissent à penser que la commune cherche à assurer une meilleure protection des paysages de qualité.

Toutefois il est dommage que le traitement des entrées de ce bourg typique des bords de Rance soit complètement ignoré.

Autant l'entrée sud, est très arborée avec en sus un magnifique cèdre du Liban qui assure une harmonieuse transition entre la zone rurale et l'école marquant le début de la partie urbaine, autant l'entrée nord, qui est beaucoup plus fréquentée par les Minihicois, est complètement négligée.

Proche d'un ancien moulin à vent, devenu château d'eau, cet espace équipé de 4 colonnes de tri devient épisodiquement une « déchèterie », qui de plus sert très souvent de dépôt de chantier. Du côté de cet accès nord il n'y a presque aucune transition entre le rural et l'urbain. A quand une requalification de cet espace ?

Par ailleurs nulle part il est évoqué la « maltraitance » collatérale subie par les végétaux lors de traitement de cultures agricoles. Ainsi les riverains de la rue de Port Hue au printemps 2024 ont découvert sur 300 mètres de longueur et 100 mètres de profondeur la décoloration de toutes les feuilles de certains végétaux (cerisiers, pruniers, poiriers, ginko biloba, chênes,.....etc.).

Ces décolorations résultent de l'utilisation inappropriée de la molécule « Clomazone » qui est un puissant herbicide utilisé dans la culture des pommes de terre.

La commune ayant quelques kilomètres bordés par des terres agricoles, il paraît indispensable que l'OAP Arbres rappelle certaines bonnes pratiques à appliquer par les agriculteurs.

Il indique également que le projet de construction sur la parcelle A 420 ne prend pas en compte la présence de chênes :

Proximité de chênes vénérables.

« Alors que le projet de PLU n°3 inclut une louable « OAP Arbres », ce projet envisage des constructions trop proches de certains chênes multi-décennaux et classés qui porteront inévitablement atteinte à leur système racinaire. Un comble. »

Il demande un recensement plus complet et plus précis des arbres et haies à protéger au Nord du bourg ainsi qu'une étude d'insertion paysagère de cette entrée de la commune (observation orale).

M3. Maître Arthur de DIEULEVEUT, avocat associé au cabinet Richelieu Paris, observations pour le compte de la société RANAE :

Constate que la parcelle D 233 appartenant à la société RANAE est concernée exclusivement par une servitude d'arbres à préserver.

Or il s'avère que ce terrain n'est pas planté d'arbres et qu'il s'agit d'un jardin enherbé ne comprenant qu'un arbre de haute tige (photographie à l'appui).

Demande la suppression de l'identification arbres à préserver pour la parcelle D 233.

4.3. OBSERVATION RELATIVE A L'INSTAURATION D'UN LINEAIRE COMMERCIAL

R3 ; M. Christophe POULLARD 42 rue du Général de Gaulle, 35 870 LE MINIHIC SUR RANCE :

Demande si la réfection du mur est autorisée parcelle H 62, en bordure du futur linéaire commercial.

4.4. OBSERVATION RELATIVE A LA MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE NL

M2, M. Christophe DAVID ; 6, rue Sainte Anne, 35870 LE MINIHIC SUR RANCE

Suggère de modifier la rédaction du rapport de présentation et du règlement de la zone NL afin de concilier l'objectif de développement des exploitations agricoles dans les secteurs NL avec celui de la bonne préservation de ces zones remarquables, en listant de façon plus complète les exclusions, et de reprendre les termes utilisés dans le Code de l'urbanisme pour décrire la destination des constructions exclues.

Rédaction figurant dans le dossier d'enquête :

« A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme n'excèdent pas cinquante mètres carrés. »

Rédaction suggérée :

"A l'exclusion de toutes constructions destinées, au sens des articles [R.151-27](#) et [R.151-28 du code de l'urbanisme](#), à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme n'excèdent pas cinquante mètres carrés. »".

4.5. OBSERVATION RELATIVE A L'INTEGRATION DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

R5, et M1 ; M. Jacques BELLEC, 11, rue de la Ville Rochelle 35 870 LE MINIHIC SUR RANCE :

Indique que :

« Le PLU N°3 qui fait l'objet de cette enquête ne cite pas ces chiffres (de densité) et c'est regrettable mais reprend indirectement le thème de l'habitat sous le seul angle des logements sociaux « Orientation N° 3-Action N°7 : Soutenir la production de logements à coût abordable ». Il précise « qu'à partir de 4 logements minimum, la production de logements à coût abordable devra représenter au minimum 35% dont un minimum de 15% de logements locatifs sociaux ». Il en découle pour la commune la décomposition suivante soit 11 logts PLUS + 11 logts PLAI + 3 logts PLS + 5 logts Locatif social privé + 10 logts en accession aidée soit au total 40 logements. »

4.6. OBSERVATIONS QUI NE CONCERNENT PAS LES MODIFICATIONS DU PLU PRESENTEES A ENQUETE PUBLIQUE

R5, et M1 ; M. Jacques BELLEC, 11, rue de la Ville Rochelle 35 870 LE MINIHIC SUR RANCE

Monsieur BELLEC procède, pages 2 à 3 de son observation, à une critique du projet de construction de 12 logements envisagé par la Commune dans le secteur de la Gandais sur la parcelle A 420 appartenant à la Commune.

Les critiques portent essentiellement sur le nombre de logements envisagés, la densité du projet, sa localisation, les accès et la sécurité et la présence de « Chênes vénérables ».

C1 et C3 ; Courriers de Mme HOOKER et M. BRUNT, 91 rue du Général de Gaulle 35 870 LE MINIHIC SUR RANCE

S'opposent au projet de construction de 12 logements dans le secteur de la Gandais.

C2 ; Mme Soizic GEFFROY, 18 rue du Général de Gaulle 35 870 LE MINIHIC SUR RANCE

Demande que la parcelle A 821, située rue du Pré Josse, soit classé en zone constructible, non humide.

5. PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, la commissaire enquêtrice a adressé, le 08 août 2025, par voie électronique, le Procès-verbal de synthèse, accompagné d'une liste de questions. Les questions sont reproduites au chapitre 6 du présent rapport.

6. QUESTIONS ET REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

La Commune de Le Minihic-sur-Rance peut-elle répondre aux observations du public (chapitre 3) et aux remarques formulées lors de la consultation administrative (chapitre 4) ?

Pour quelle raison, la réunion publique destinée à présenter l'OAP thématique « Protection de l'arbres » décidée lors du conseil municipal du 29 juin 2023 et annoncée page 5 du dossier d'enquête publique, n'a-t-elle pas été organisée ?

La carte de recensement figurant page 50 de la notice de présentation de la modification du PLU est difficilement lisible et exploitable.

Celle à plus grande échelle, mise à disposition du public à la demande de la commissaire enquêtrice lors de l'enquête publique, est incomplète et obsolète.

La commune envisage-t-elle de produire une carte à grande échelle qui permette de localiser précisément les espaces boisés classés (EBC) les boisements, arbres, et haies et boisements à protéger ?

Pour quelle raison certains arbres répertoriés en tant qu'arbres à préserver ne sont-ils pas protégés au titre de l'article L.151- 23 du Code de l'urbanisme ? (Légende de la carte page 50). Quels sont les critères de distinction ? Il est difficile de les localiser sur la carte et de les distinguer des arbres protégés au titre du L.151-23.

Quelle protection s'applique aux arbres à préserver qui ne sont pas considérés comme structurants ?

Concernant les EBC (Espaces Boisés Classés), il semble que la légende de la carte de la page 50 ne correspond pas au graphisme reporté sur la carte, ce qui donne lieu à confusion (Cf. observation M3 de Maître de Dieuleveult).

Le projet prévoit une **modification des règles de hauteurs** en zones Uh et Us

Le nouvel article est ainsi rédigé :

« La hauteur maximale des constructions est limitée à R + 1+ Combles, lorsque ce type d'étage terminal reposant sur une corniche est pratiqué dans un environnement proche »

Cette rédaction n'est pas claire et sujette à interprétation. Il conviendra de prévoir une autre formulation (Cf. suggestion de la CCCE).

Le projet prévoit l'**intégration des objectifs de mixité sociale** en zones Ua (page 46) et Uh (page 47).

Or, le secteur Ua correspond aux espaces urbanisés de la commune qui regroupent des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, notamment celles qui sont incompatibles avec l'habitat.

S'agit-il de la zone Us ?

Nota : cette zone Us n'apparaît pas dans le règlement du PLU consultable sur le site Internet de la commune.

L'article qui précise cet objectif est ainsi rédigé : « Pour toute opération de plus de 4 logements minimum, la production de logements à coût abordable devra représenter minimum 35 %, dont minimum 15 % de logements locatifs sociaux. »

Cette rédaction mériterait d'être simplifiée pour éviter toute interprétation : opération de 4 logements et plus.

Le projet prévoit l'instauration d'un **linéaire commercial** pour éviter la transformation de commerces en habitat.

- La commune peut-elle confirmer que cette disposition ne concerne pas les anciens commerces déjà transformés en habitat à la date d'approbation de la présente modification du PLU ?
- Elle concerne combien de commerces ?

Suppression d'emplacement réservés

Le PLU compte actuellement 14 ER. Le projet de modification prévoit, page 59, la suppression de 10 ER. Sauf erreur, il resterait 14-10 = 4 ER et non 3.

La raison de la suppression de certains emplacements réservés (ER n°4 par exemple) n'est pas mentionnée.

7. MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

Le mémoire en réponse de la commune de Le Minihic-sur-Rance au Procès-verbal de synthèse et aux questions de la commissaire enquêtrice, a été transmis par voie électronique le 22 août 2025 (Cf. annexe 2 du rapport d'enquête).

8. CLOTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

La commissaire enquêtrice clôt ce jour la Partie 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE.

La partie 2 CONCLUSIONS ET AVIS sur le projet de modification N°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Le Minihic-sur-Rance, fait l'objet d'un document séparé clos ce même jour et associé au présent rapport.

Fait à Rennes, le 3 septembre 2025



La commissaire enquêtrice
Danielle FAYSSÉ

Annexes :

3. Procès-verbal de synthèse et questions de la commissaire enquêtrice transmis le 08 août 2005
4. Mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse et aux questions de la commissaire enquêtrice du 22 août 2025.

ANNEXE 1

**Procès-verbal de synthèse et questions de la commissaire enquêtrice
transmis le 08 août 2025.**

Danielle FAYSSE

Commissaire Enquêtrice

23, rue Courteline

35 700 Rennes

Tel : 06 72 10 49 16

E-mail : Danielle.faysse@hotmail.fr

à Mme le Maire de Le MINIHIC SUR RANCE

Objet : Procès-verbal de synthèse

Rennes, le 8 août 2025

Madame la Maire,

L'enquête publique portant sur le projet de modification N°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Le Minihic-sur-Rance s'est déroulée du 1^{er} juillet au 1^{er} août 2025.

Elle a donné lieu à 11 observations.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, vous trouverez ci-joint le procès-verbal de synthèse, ainsi que quelques questions apparues à la lecture du dossier d'enquête et des avis émis lors de la consultation administrative.

Je vous rappelle que vous disposez d'un délai de 15 jours pour produire vos observations.

Je vous prie de recevoir, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Danielle FAYSSE
Commissaire enquêtrice

Date de transmission de l'acte: 25/11/2025

Date de reception de l'AR: 25/11/2025

035-213501810-DE_2025_054-DE

A G E D I

Arrêté municipal du 11 juin 2025

COMMUNE DE LE MINIHIC SUR RANCE
ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Enquête N°E2500113/35

1^{er} juillet 2025 –1^{er} août 2025

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Fait à Rennes, le 8 août 2025

La commissaire enquêtrice : Danielle FAYSSE Enquête n° N°E2500113/35-DE_2025_054-DE

Date de transmission de l'acte: 25/11/2025

Date de reception de l'AR: 25/11/2025

A G E D I

1

SOMMAIRE

1. OBJET ET DEROULEMENT DE L’ENQUÊTE.....	3
1.1. Objet de l’enquête publique.....	3
1.2. Déroulement de l’enquête publique	4
2. BILAN DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE	4
3. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC.....	5
3.1. Observation relative à la publicité de l’enquête publique	5
3.2. Observations relatives à l’OAP « Protection de l’arbre » et à sa traduction dans le règlement	5
3.3. Observation relative à l’instauration d’un linéaire commercial	7
3.4. Observation relative à la modification du règlement de la zone NL.....	7
3.5. Observation relative à l’intégration des objectifs de mixité sociale	7
3.6. Observations qui ne concernent pas les modifications du PLU présentées à enquête publique.....	7
4. OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE LA CONSULTATION ADMINISTRATIVE	9
5. OBSERVATIONS ET QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.....	11

1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Minihic-sur-Rance a été approuvée le 21 mars 2017. Depuis le PLU a fait l'objet d'une révision simplifiée, approuvée en août 2019, et a été modifié à deux reprises en août 2019 et avril 2022.

Par délibération en date du 29 juin 2023, le conseil municipal de la commune de Le Minihic-sur-Rance a décidé de prescrire une troisième modification du PLU.

Les objectifs de la modification, sont les suivants :

- Modifier les destinations autorisées en zone NL (espaces remarquables)
- Mettre en place un linéaire commercial (prise en compte du SCoT),
- Intégrer les objectifs de production de logements sociaux (prise en compte du SCoT),
- Mettre à jour le règlement littéral : clôture, aspect extérieur, emplacements réservés.
- Mettre en valeur la protection des arbres dans le PLU

Ce projet implique des modifications des pièces du PLU :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Intégration d'une OAP thématique dédiée à la « Protection de l'arbre »

- Règlement graphique :

Ajustement du règlement graphique, sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à destination d'habitat ou d'activités, dans le cadre de :

- L'instauration d'un linéaire commercial,
- La suppression d'emplacements réservés,
- L'intégration de nouvelles prescriptions graphiques relatives à la protection des arbres (Espaces Boisés Classés (EBC) et Loi paysage)

- Règlement littéral :

Mise à jour du règlement et ajout des nouvelles prescriptions :

- Ajout d'une disposition relative aux aménagements légers en zone NL (+ intégration dans le rapport de présentation également),
- Modification des règles en zone Uh et Us (article Uh 10, Uh 11, Us 10, Us 11),
- Intégration dans les dispositions générales de prescriptions relatives à l'instauration d'un linéaire commercial,
- Renforcement et précision des règles relatives aux EBC, haies et boisements,
- Intégration des objectifs de logements sociaux fixés dans le Plan Local de l'Habitat (PLH).

C'est ce projet de modification, qui entre dans le champ d'application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, qui a fait l'objet de la présente enquête publique.

Date de transmission de l'acte: 25/11/2025

Date de reception de l'AR: 25/11/2025

La commissaire enquêteur : Danielle FAYSSE Enquête n° E2500103/35-DE_2025_054-DE

A G E D I 3

1.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 15 mai 2025, Mme le Maire de Le Minihic-sur-Rance a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification N° 3 du plan local d'urbanisme.

Mme la Conseillère déléguée a désigné, par ordonnance du 3 juin 2025, Mme Danielle FAYSSE, urbaniste juriste, en qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique portant la modification N° 3 du plan local d'urbanisme a été pris le 11 juin 2025. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du 1er juillet 2025 au 1^{er} août 2025 inclus.

A compter du 1^{er} juillet 2025, un dossier d'enquête présentant le projet de modification du PLU ainsi que les avis des personnes publiques, enregistrés au fur et à mesure de leur arrivée en mairie, et un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public pendant 32 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 disposé dans la salle d'enquête publique ou à l'accueil de la mairie.

La commissaire enquêteur a tenu 3 permanences en mairie de Le Minihic-sur-Rance. Elle y a reçu 17 personnes, certaines à plusieurs reprises.

Dates	Matin	Après midi	Nombre de personnes reçues
Mercredi 2 juillet 2025	9h00 - 12h00		6
Mercredi 16 juillet 2025		14h00 - 17 h00	4
Vendredi 1 ^{er} Août		14h00 - 17h00	7
TOTAL			17

Les permanences se sont déroulées dans une ambiance calme. Chaque personne a pu consulter le dossier d'enquête, être reçue par la commissaire enquêteur, prendre connaissance du projet, des modifications envisagées, et présenter ses observations dans le registre d'enquête, par courrier ou par courriel, via l'adresse électronique spécialement créée à cet effet.

La commissaire enquêteur a présenté chacune des modifications envisagées et souvent expliqué que l'enquête publique ne portait pas sur le projet de réalisation d'un programme de logements sociaux sur une parcelle située au nord du bourg en direction de la commune de La Richardais.

2. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique sur le projet de modification N°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Le Minihic-sur-Rance a donné lieu à 11 interventions écrites qui se répartissent de la façon suivante :

- 5 inscriptions dans le registre d'enquête, référencées R1 à R5,
- 3 courriers référencés C1 à C3,
- 3 messages électroniques, référencés M1 à M3.

Précisions :

- Certaines dépositions comportent plusieurs signatures ;

La commissaire enquêteur : Danielle FAYSSE Enquête n° N°E2500103/35-DE_2025_054-DE

Date de transmission de l'acte: 25/11/2025
Date de réception de l'AR: 25/11/2025

- Certaines personnes se sont exprimées à plusieurs reprises ;
- Chaque déposition peut comprendre plusieurs demandes ou observations portant sur des points différents.

3. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

Les dépositions inscrites dans le registre mis à la disposition du public, les messages reçus par voie électronique et les courriers déposés ou reçus en mairie ont été répertoriés et analysés. Ils sont synthétisés dans les pages suivantes. Le contenu de ces dépositions, qui peuvent comprendre plusieurs observations ou remarques, a été ventilé par thèmes.

<i>Nature de l'observation</i>	<i>Nombre de remarques</i>
Observation relative à la publicité de l'enquête publique	1
Observations relatives à l'OAP « Protection de l'arbre » et à sa traduction dans le règlement	9
Observation relative à l'instauration d'un linéaire commercial	1
Observation relative à la modification du règlement de la zone NL	1
Observation relative à l'intégration des objectifs de mixité sociale	1
Observations qui ne concernent pas les modifications du PLU présentées à enquête publique	3
Total	16

3.1. OBSERVATION RELATIVE A LA PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

C1 et C3 ; Courriers de Mme HOOKER et M. BRUNT

Estiment que l'information du public est insuffisante, en particulier l'affichage de l'avis d'enquête placé à un carrefour où personne ne peut le lire et que les jours et heures des permanences de la commissaire enquêtrice ne permettent pas aux personnes qui travaillent de venir la rencontrer (observation orale).

3.2. OBSERVATIONS RELATIVES A L'OAP « PROTECTION DE L'ARBRE » ET A SA TRADUCTION DANS LE REGLEMENT

R1 ; M. Nicolas SABATIER 13, rue de Bel Air 35 870, LE MINIHIC SUR RANCE :

Constate que plusieurs arbres sont marqués d'une pastille sur les parcelles OH 17 et OH 512 mais qu'il ne peut pas localiser les arbres concernés.

Il demande une identification précise des arbres protégés.

R2, R3 ; M. Christophe POULLARD 42 rue du Général de Gaulle 35 870 LE MINIHIC SUR RANCE :

Secteur Les Pissois :

Indique qu'il n'y a pas d'arbre au sud-ouest de la parcelle C 59 bordant le chemin des Pissois, en limite avec la parcelle C752 et qu'il s'agit d'un chemin d'accès

Date de transmission de l'acte: 25/11/2025
Date de réception de l'AR: 25/11/2025

La commissaire enquêtrice : Danielle FAYSSE Enquête n° E2500103/35-DE_2025_054-DE

AGEDI 5

Secteur La Gaultier parcelle AC 75 :

Indique qu'il s'agit d'une parcelle en culture et non boisée, bordée de haies ouest et est (plantées de chênes). Parcelle louée à M. GAULTIER, maraicher.

Parcelles H61, H 62, H 509 et H 558 :

Demande la vérification d'un arbre classé.

R5, et M1 ; M. Jacques BELLEC, 11, rue de la Ville Rochelle, 35 870 LE MINIHIC SUR RANCE :

Formule les observations suivantes :

Les documents constituant l'OAP protection de l'Arbre sont très instructifs et enrichissants. Ils laissent à penser que la commune cherche à assurer une meilleure protection des paysages de qualité.

Toutefois il est dommage que le traitement des entrées de ce bourg typique des bords de Rance soit complètement ignoré.

Autant l'entrée sud, est très arborée avec en sus un magnifique cèdre du Liban qui assure une harmonieuse transition entre la zone rurale et l'école marquant le début de la partie urbaine, autant l'entrée nord, qui est beaucoup plus fréquentée par les Minihicois, est complètement négligée.

Proche d'un ancien moulin à vent, devenu château d'eau, cet espace équipé de 4 colonnes de tri devient épisodiquement une « déchèterie », qui de plus sert très souvent de dépôt de chantier. Du côté de cet accès nord il n'y a presque aucune transition entre le rural et l'urbain. A quand une requalification de cet espace ?

Par ailleurs nulle part il est évoqué la « maltraitance » collatérale subie par les végétaux lors de traitement de cultures agricoles. Ainsi les riverains de la rue de Port Hue au printemps 2024 ont découvert sur 300 mètres de longueur et 100 mètres de profondeur la décoloration de toutes les feuilles de certains végétaux (cerisiers, pruniers, poiriers, ginkgo biloba, chênes,.....etc.).

Ces décolorations résultent de l'utilisation inappropriée de la molécule « Clomazone » qui est un puissant herbicide utilisé dans la culture des pommes de terre.

La commune ayant quelques kilomètres bordés par des terres agricoles, il paraît indispensable que l'OAP Arbres rappelle certaines bonnes pratiques à appliquer par les agriculteurs.

Il indique également que le projet de construction sur la parcelle A 420 ne prend pas en compte la présence de chênes :

Proximité de chênes vénérables.

« Alors que le projet de PLU n°3 inclut une louable « OAP Arbres », ce projet envisage des constructions trop proches de certains chênes multi-décennaux et classés qui porteront inévitablement atteinte à leur système racinaire. Un comble. »

Il demande un recensement plus complet et plus précis des arbres et haies à protéger au Nord du bourg ainsi qu'une étude d'insertion paysagère de cette entrée de la commune (observation orale).

M3. Maître Arthur de DIEULEVEUT, avocat associé au cabinet Richelieu Paris, observations pour le compte de la société RANAE

Constate que la parcelle D 233 appartenant à la société RANAE est concernée exclusivement par une servitude d'arbres à préserver.

Or il s'avère que ce terrain n'est pas planté d'arbres et qu'il s'agit d'un jardin enherbé ne comprenant qu'un arbre de haute tige (photographie à l'appui).

Demande la suppression de l'identification arbres à préserver pour la parcelle D 233.

Date de transmission de l'acte: 25/11/2025

Date de reception de l'AR: 25/11/2025

La commissaire enquêteur : Danielle FAYSSE Enquête n° N°E2500103/35-DE_2025_054-DE

A G E D I 6

3.3. OBSERVATION RELATIVE A L'INSTAURATION D'UN LINEAIRE COMMERCIAL

R3 ; M. Christophe POULLARD 42 rue du Général de Gaulle, 35 870 LE MINIHIC SUR RANCE :

Demande si la réfection du mur est autorisée parcelle H 62, en bordure du futur linéaire commercial.

3.4. OBSERVATION RELATIVE A LA MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE NL

M2, M. Christophe DAVID ; 6, rue Sainte Anne, 35870 LE MINIHIC SUR RANCE

Suggère de modifier la rédaction du rapport de présentation et du règlement de la zone NL afin de concilier l'objectif de développement des exploitations agricoles dans les secteurs NL avec celui de la bonne préservation de ces zones remarquables, en listant de façon plus complète les exclusions, et de reprendre les termes utilisés dans le Code de l'urbanisme pour décrire la destination des constructions exclues.

Rédaction figurant dans le dossier d'enquête :

« A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme n'excèdent pas cinquante mètres carrés. »

Rédaction suggérée :

"A l'exclusion de toutes constructions destinées, au sens des articles [R.151-27](#) et [R.151-28 du code de l'urbanisme](#), à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme n'excèdent pas cinquante mètres carrés. »".

3.5. OBSERVATION RELATIVE A L'INTEGRATION DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

R5, et M1 ; M. Jacques BELLEC, 11, rue de la Ville Rochelle 35 870 LE MINIHIC SUR RANCE :

Indique que :

« Le PLU N°3 qui fait l'objet de cette enquête ne cite pas ces chiffres (de densité) et c'est regrettable mais reprend indirectement le thème de l'habitat sous le seul angle des logements sociaux « Orientation N° 3-Action N°7 : Soutenir la production de logements à coût abordable ». Il précise « qu'à partir de 4 logements minimum, la production de logements à coût abordable devra représenter au minimum 35% dont un minimum de 15% de logements locatifs sociaux ». Il en découle pour la commune la décomposition suivante soit 11 logts PLUS + 11 logts PLAI + 3 logts PLS + 5 logts Locatif social privé + 10 logts en accession aidée soit au total 40 logements. »

3.6. OBSERVATIONS QUI NE CONCERNENT PAS LES MODIFICATIONS DU PLU PRESENTEES A ENQUETE PUBLIQUE

R5, et M1 ; M. Jacques BELLEC, 11, rue de la Ville Rochelle 35 870 LE MINIHIC SUR RANCE

Date de l'acte: 25/11/2025

Date de reception de l'AR: 25/11/2025

La commissaire enquêtrice : Danielle FAYSSE Enquête n° E2500103/35-DE_2025_054-DE

AGEDI 7

Monsieur BELLEC procède, pages 2 à 3 de son observation, à une critique du projet de construction de 12 logements envisagé par la Commune dans le secteur de la Gandais sur la parcelle A 420 appartenant à la commune.

Les critiques portent essentiellement sur le nombre de logements envisagés, la densité du projet, sa localisation, les accès et la sécurité et la présence de « Chênes vénérables ».

C1 et C3 ; Courriers de Mme HOOKER et M. BRUNT, 91 rue du Général de Gaulle 35 870 LE MINIHIC SUR RANCE

S'opposent au projet de construction de 12 logements dans le secteur de la Gandais.

C2 ; Mme Soizic GEFFROY, 18 rue du Général de Gaulle 35 870 LE MINIHIC SUR RANCE

Demande que la parcelle A 821, située rue du Pré Josse, soit classé en zone constructible, non humide.

4. OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE LA CONSULTATION ADMINISTRATIVE

Organisme	Thème abordé	Résumé de l'avis et de demandes
Commission départementale nature, paysages et sites (CDNPS) Message du 15 mai 2025	OAP « Protection de l'arbre »	La CDNPS n'est pas concernée par ce projet.
Région Bretagne Courrier du 23 juin 2025, reçu le 30 juin	Avis général	Rappelle la modification du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) du 14 février 2024 qui intègre les évolutions législatives, notamment la territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) dans les SCoT. La Région invite la commune à anticiper cette évolution dans son PLU.
Mission Régionale d'Autorité environnementale Bretagne (MRAe) Avis conforme du 24 janvier 2025	Avis général	Absence de nécessité de soumettre le projet de modification N°3 à évaluation environnementale au titre de la directive européenne N° 2001/42/CE. Recommandation : Intégrer dans l'OAP « Protection de l'arbre » une incitation à recourir, pour les plantations, à des plantes produisant peu ou pas de pollens ou graines allergisantes, afin de réduire nettement les incidences sur la santé humaine.
Département d'Ille et Vilaine Avis daté du 26 juin 2025, reçu le 29 juin 2025	Modification du Règlement de la zone NL	Recommandations : Identifier et cartographier les panoramas visibles depuis les voies publiques et le plan d'eau de la Rance pour en évaluer l'incidence visuelle. Une mise à jour du document est nécessaire pour intégrer la création du Parc Naturel Régional et les orientations de la charte du PNR.
	OAP « Protection de l'arbre »	Recommandations : Expliciter les sanctions en cas d'arrachages non autorisés, qui semblent limitées aux plantations en bordure de voie publique. Certaines fiches techniques comportent des erreurs. L'OAP reste centrée sur la protection de l'existant, il serait pertinent d'envisager une armature végétale maillée, notamment en frange urbaine, accompagnée d'un réseau de cheminements.
Communauté de communes Côte d'Emeraude	Intégration des objectifs de mixité sociale	Le PLH a été adopté le 27 mars 2025. Le projet de modification reprend bien les objectifs de mixité sociale prévus dans le PLH (pages

Courrier du 7 juillet 2025, reçu le 10 juillet 2025	Règlement littéral	<p>46 et 47 de la notice)</p> <p>La répartition par typologie (45% de logements en PLAi, 45% en PLUS et 10% en PLS) n'apparaît pas mais elle fera l'objet d'un copilotage par la commune et la CCCE.</p> <p>Recommandations : Revoir la formulation de la page 32 de la notice, (référence au PLH de le Mihinic-sur-Rance)</p> <p><u>Règlement littéral :</u> Page 46 la zone Ua, est destinée à l'accueil des activités il n'y a pas lieu d'introduire une règle sur la mixité sociale. Page 47 : revoir la rédaction de l'article car la rédaction « plus de 4 logements minimum » n'est pas claire.</p>
	Règlement littéral Clôtures : Articles Us 11.3 et Uh 11.3	<p>Recommandations : Les clôtures installées, rigides ou souples, devraient permettre le passage de la petite faune via des ouvertures régulières au niveau du sol. Si l'objectif est bien d'autoriser l'intégration des lames de bois dans le grillage, il convient de revoir la formulation.</p>
	OAP « Protection de l'arbre »	<p>Recommandation : Page 18 de l'OAP, la CCCE émet une remarque sur la formulation relative aux déchets qui peuvent être utilisés pour créer des haies sèches.</p>
	Règlement littéral Hauteur maximale en zones Us et Uh	<p>Recommandation : Revoir la formulation de la règle de hauteur, sujette à interprétation. Propose une règle générale sur la hauteur maximale et une disposition particulière pour la prise en compte de l'environnement proche.</p>
Préfet d'Ille et Vilaine Avis du 29 juillet 2025, reçu le 30 juillet 2025	Avis général	Avis favorable au projet qui contribuera à une protection renforcée de l'environnement (OAP « Protection de l'arbre ») et au dynamisme commercial.

5. OBSERVATIONS ET QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

La Commune de Le Minihic-sur-Rance peut-elle répondre aux observations du public (chapitre 3) et aux remarques formulées lors de la consultation administrative (chapitre 4) ?

Pour quelle raison, la réunion publique destinée à présenter l'**OAP thématique « Protection des arbres »** décidée lors du conseil municipal du 29 juin 2023 et annoncée page 5 du dossier d'enquête publique, n'a-t-elle pas été organisée ?

La carte de recensement figurant page 50 de la notice de présentation de la modification du PLU est difficilement lisible et exploitable.

Celle à plus grande échelle mise à disposition du public à la demande de la commissaire enquêtrice lors de l'enquête publique est incomplète et obsolète.

La commune envisage-t-elle de produire une carte à grande échelle qui permette de localiser précisément les espaces boisés classés (EBC) les boisements, arbres, et haies et boisements à protéger ?

Pour quelle raison certains arbres répertoriés en tant qu'arbres à préserver ne sont-ils pas protégés au titre de l'article L.151- 23 du Code de l'urbanisme ? (Légende de la carte page 50). Quels sont les critères de distinction ? Il est difficile de les localiser sur la carte et de les distinguer des arbres protégés au titre du L.151-23.

Quelle protection s'applique aux arbres à préserver qui ne sont pas considérés comme structurants ?

Concernant les EBC (Espaces Boisés Classés), il semble que la légende de la carte de la page 50 ne correspond pas au graphisme reporté sur la carte, ce qui donne lieu à confusion (Cf. observation M3 de Maître de Dieuleveult).

Le projet prévoit une **modification des règles de hauteurs** en zones Uh et Us

Le nouvel article est ainsi rédigé :

« La hauteur maximale des constructions est limitée à R + 1+ Combles, lorsque ce type d'étage terminal reposant sur une corniche est pratiqué dans un environnement proche »

Cette rédaction n'est pas claire et sujette à interprétation. Il conviendra de prévoir une autre formulation (Cf. suggestion de la CCCE).

Le projet prévoit l'**intégration des objectifs de mixité sociale** en zones Ua (page 46) et Uh (page 47).

Or, le secteur Ua correspond aux espaces urbanisés de la commune qui regroupent des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, notamment celles qui sont incompatibles avec l'habitat.

S'agit-il de la zone Us ?

Nota : cette zone Us n'apparaît pas dans le règlement du PLU consultable sur le site Internet de la commune.

L'article qui précise cet objectif est ainsi rédigé : « Pour toute opération de plus de 4 logements minimum, la production de logements à coût abordable devra représenter minimum 35 %, dont minimum 15 % de logements locatifs sociaux. »

Cette rédaction mériterait d'être simplifiée pour éviter toute interprétation : opération de 4 logements et plus.

Le projet prévoit l'instauration d'un **linéaire commercial** pour éviter la transformation de commerces en habitat.

- La commune peut-elle confirmer que cette disposition ne concerne pas les anciens commerces déjà transformés en habitat à la date d'approbation de la présente modification du PLU?
- Elle concerne combien de commerces ?

Suppression d'emplacement réservés

Le PLU compte actuellement 14 ER. Le projet de modification prévoit, page 59, la suppression de 10 ER. Sauf erreur, il resterait $14 - 10 = 4$ ER et non 3.

La raison de la suppression de certains emplacement réservés (ER n°4 par exemple) n'est pas mentionnée.

Fait à Rennes, le 8 août 2025



La commissaire enquêtrice
Danielle FAYSSE

ANNEXE 2

**Mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse et aux questions de la
commissaire enquêtrice du 22 août 2025**

REPONSES AU PV DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme – LE MINIHIC SUR RANCE

I - REPONSE AUX OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

Article 3.1 – Observations relatives à la publicité de l'enquête publique

L'enquête publique a été signalée, conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement, à savoir :

- L'avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux locaux, au moins quinze jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête.
- Cet avis a été publié sur le site de la commune, avec les pièces du dossier, ainsi que sur l'application mobile « panneaupocket »
- L'avis a été affiché à plusieurs endroits de la commune, en particulier aux entrées et à la mairie.

Les heures de permanences ont eu lieu pendant les heures d'ouverture de la mairie. Il a été donné la possibilité de transmettre des observations par mail sur une adresse dédiée.

Article 3.2 – Observations relatives à l'AOP « Protection de l'arbre » et sa traduction dans le règlement

Observation générale de la commune : L'OAP telle que présentée dans cette modification s'est appuyée sur un inventaire des arbres effectué en 2023 par la Communauté de Communes Côte d'Emeraude. Il n'y a pas eu d'inventaire complémentaire.

R1 ; M. Nicolas SABATIER 13, rue de Bel Air 35 870, LE MINIHIC SUR RANCE :

Constate que plusieurs arbres sont marqués d'une pastille sur les parcelles OH 17 et OH 512 mais qu'il ne peut pas localiser les arbres concernés.

Il demande une identification précise des arbres protégés.

Réponse :

- H17 : un chêne pédonculé et un bouleau verruqueux ont été répertoriés en 2023
- H 512 : un frêne commun a été répertorié en 2023

R2, R3 ; M. Christophe POUILLARD 42 rue du Général de Gaulle 35 870 LE MINIHIC SUR RANCE :

Secteur Les Pissois : Indique qu'il n'y a pas d'arbre au sud-ouest de la parcelle C 59 bordant le chemin des Pissois, en limite avec la parcelle C762 et qu'il s'agit d'un chemin d'accès viabilisé.

Réponse :

Un chêne a été répertorié à l'été 2023 au sud de la parcelle C59. Il a été abattu depuis et désormais il y a un roncier et un panneau de géomètre.

Secteur La Gaultier parcelle AC 75 : Indique qu'il s'agit d'une parcelle en culture et non boisée, bordée de haies ouest et est (plantées de chênes). Parcelle louée à M. GAULTIER, maraicher.

Réponse : Pas d'arbres identifiés sur cette parcelle au titre de l'OAP « protection de l'arbre » de la modification simplifiée.

Parcelles H61, H 62, H 509 et H 558 : Demande la vérification d'un arbre classé.

Réponse : H61 : pas d'arbre identifié

H62 : pas d'arbre identifié

H 509 : pas d'arbre identifié

H 558 : 1 chêne identifié

M3. Maître Arthur de DIEULEVEUT, avocat associé au cabinet Richelieu Paris, observations pour le compte de la société RANAE Constate que la parcelle D 233 appartenant à la société RANAE est concernée exclusivement par une servitude d'arbres à préserver.

Or il s'avère que ce terrain n'est pas planté d'arbres et qu'il s'agit d'un jardin enherbé ne comprenant qu'un arbre de haute tige (photographie à l'appui).

Demande la suppression de l'identification arbres à préserver pour la parcelle D 233

Réponse : Sur cette parcelle, il n'y a pas d'arbres répertoriés au titre de l'OAP « protection de l'arbre » de la modification simplifiée. Toutefois, elle se situe dans le périmètre MH « Cale de la Landriaais », dans le site inscrit « Vallée de la Rance » et comprend des haies répertoriées comme « patrimoine paysager » ainsi qu'un espace boisé classé.

Article 3-3 – Observations relatives à l'instauration d'un linéaire commercial

Le point R3 n'appelle pas de réponse de notre part

Article 3.4 – Observation relatives à la modification du règlement de la zone NL (3.4)

Il est proposé (observation M2) une modification du rapport de présentation pour mieux concilier le développement des activités agricoles avec la préservation des zones remarquables.

Il est suggéré une nouvelle rédaction d'un article de la page 39 de la notice de présentation qui soit plus restrictive sur les destinations.

Une rédaction de compromis pourrait être la suivante : « A l'exclusion des destinations de construction prévues aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme n'excèdent pas cinquante mètres carrés ».

Article 3.5 – Observations relative à l'intégration des objectifs de mixité sociale

Réponse : Les points R5 et M1 ont été lus avec intérêt mais n'appellent pas de réponse de notre part

II- REPONSE AUX OBSERVATIONS FORMULEES LORS DE LA CONSULTATION ADMINISTRATIVE

Article 4 : Observations recueillies lors des consultations administratives

Réponse : Les remarques ne nécessitent pas de réponses spécifiques (CDNPS, Région Bretagne, MRAe, Département).

Remarques de la CCCE

Réponse : Les pages 32, 46 et 47 de la notice seront reprises pour le libellé sur le seuil de déclenchement pour la production des logements sociaux.

La formulation des pages 43 (Uh11) et 45 (Uh11) pour l'aspect extérieur des constructions sera reprise : « lames verticales bois » au lieu de « panneaux bois avec lattes verticales ».

Il sera également ajouté qu'il est souhaitable que les clôtures installées, rigides ou souples puissent permettre le passage de la petite faune via des ouvertures régulières au niveau du sol.

La remarque sur le libellé de la hauteur des constructions est traitée ci-dessous.

III - REPONSE AUX OBSERVATIONS ET QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Pour quelle raison la réunion publique destinée à présenter l'OAP thématique « Protection des arbres » décidée lors du conseil municipal du 29 juin 2023 et annoncée page 5 du dossier d'enquête publique n'a-t-elle pas eu lieu

Réponse : La réunion publique annoncée page 5 n'a pas eu lieu. Le deuxième paragraphe du chapitre 4 de la page 5 sera supprimé.

La commune envisage-t-elle de produire une carte à grande échelle qui permettra de localiser précisément les EBC, les boisements, arbres et haies à protéger

Réponse : les documents fournis lors de l'enquête publique ne sont pas les plans définitifs, qui seront édités en A0 pour l'approbation.

Pour quelle raison certains arbres répertoriés en tant qu'arbres à préserver ne sont-ils pas protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ? Quels sont les critères de distinction ? Il est difficile de les localiser sur la carte et de les distinguer des arbres protégés au titre du L.151-23.

Quelle protection s'applique aux arbres à préserver qui ne sont pas considérés comme structurants ?

Réponse : c'est une reprise du plu aujourd'hui opposable – il faut les intégrer dans la rubrique « arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ».

Concernant les EBC, il semble que la légende de la carte de la page 50 ne correspond pas au graphisme reporté sur la carte, ce qui donne lieu à confusion (observation M3)

Réponse : La légende de la carte de la page 50 ne correspond pas au graphisme reporté sur la carte car il y a 2 légendes : celle du PLU aujourd'hui opposable (le règlement graphique et la légende sont issus du même document) et celle de la modification n°3.

La rédaction concernant les règles de hauteur n'est pas claire

Réponse : Nous proposons la règle suivante :

La hauteur maximale des constructions sera limitée à R+1+combles

Intégration des objectifs de mixité sociale en zone Ua et Uh : s'agit-il de la zone Us et non Uh ?

Réponse : Il s'agit d'une erreur matérielle dans le sens où la zone Ua n'est pas concernée par l'habitat. Il s'agit donc des zones Us et Uh

L'article qui précise cet objectif (de mixité sociale) est ainsi rédigé : Pour toute opération de plus de 4 logements minimum, la production de logements à coût abordable devra représenter minimum 35%, dont minimum 15% de logements locatifs sociaux.

Cette rédaction mériterait d'être simplifiée pour éviter toute interprétation.

Réponse : Nous proposons la rédaction suivante : pour toute opération de 5 logements et plus la production de logements à coût abordable devra représenter 35% au minimum dont 15% au minimum de logements locatifs sociaux

Le projet prévoit l'instauration d'un linéaire commercial pour éviter la transformation des commerces en habitat. La commune peut-elle confirmer que cette disposition ne concerne pas les anciens commerces déjà transformés en habitat à la date de l'approbation de la présente modification ?

Réponse : Il ne s'agit que des commerces actuels ; la boulangerie, la poste, l'épicerie-traiteur, le salon de coiffure, le bar, l'ancienne épicerie et tout commerce qui viendrait à être créé dans cette zone.

Suppression d'emplacements réservés : Le PLU compte actuellement 14 ER. Le projet de modification prévoit, page 59, la suppression de 10 ER. Il resterait $14-10=4$ Er et non 3.

La raison de la suppression de certains emplacements réservés (ERn°4 par exemple) n'est pas mentionnée.

Réponse : Il n'y a en fait que 13 ER, l'ER n°3 n'existant plus au PLU actuel. La renumérotation n'a pas été faite lors de sa suppression. Il s'agit d'une erreur matérielle.

Concernant les raisons de ces suppressions, il s'agit d'abandons de projets.