

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 2
CONCLUSIONS ET AVIS

Fait à Rennes, le 3 septembre 2025

La commissaire enquêtrice : du Danielle FAYSSE - Enquête n°E2500113/35

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

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

035-213501810-DE_2025_054-DE

AGEDI

SOMMAIRE

1. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
1.1. Objet de l'enquête publique.....	3
1.2. Déroulement de l'enquête publique	3
1.3. Bilan de l'enquête publique.....	4
2. APPRÉCIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE SUR LE PROJET, LES AVIS DES PPA, LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE	6
2.1. L'organisation et le déroulement de l'enquête publique	6
2.2. Intégration des dispositions relatives aux aménagements légers en zone NL	7
2.3. Intégration des objectifs de production de logements sociaux (règlement littéral)	9
2.4. Intégration des objectifs liés à la préservation du commerce (règlement graphique et littéral)	11
2.5. Intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique liée à la protection de l'arbre (OAP et règlement).....	12
2.6. Modification des règles en zones Uh et Us (règlement littéral)	18
2.7. Suppression d'emplacements réservés.	19
2.8. Observations qui ne concernent pas les modifications du PLU présentées à enquête publique.....	20
3. CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 du PLU	21

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

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 et du PLH),
- Mettre à jour le règlement littéral : clôtures, aspect extérieur, emplacements réservés.
- Mettre en valeur la protection des arbres dans le PLU.

Ce projet implique des modifications suivantes 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,
- L'intégration de nouvelles prescriptions graphiques relatives à la protection des arbres (Espaces Boisés Classés (EBC) et Loi paysage),
- La suppression d'emplacements réservés.

- 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).

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

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

Date de réception de l'AR: 25/11/2025

La commissaire enquêteur : du Danielle FAYSSE - Enquête n° E2500113/35

035-213501810-DE_2025_054-DE

AGEDI

une enquête publique ayant pour objet la modification N° 3 du plan local d'urbanisme de sa 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 la modification N°3 du plan local d'urbanisme a été pris le 11 juin 2025. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du 1^{er} 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 enquêtrice a tenu 3 permanences en mairie de Le Minihic-sur-Rance. Elle y a reçu 17 personnes, certaines à plusieurs reprises.

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).

1.3. 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.

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. 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

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

Date de réception de l'AR: 25/11/2025

La commissaire enquêtrice : du Danielle FAYSSE - Enquête n° E2500113/35

035_213501810-DE_2025_054-DE

AGEDI

Le 8 août 2025, la commissaire enquêtrice a transmis le Procès-verbal de synthèse à Mme la Maire de Le Minihic-sur-Rance, accompagné d'une liste de questions (annexe 1 du rapport d'enquête).

Le Mémoire en réponse de la commune de Le Minihic-sur-Rance aux observations du public et aux questions de la commissaire enquêtrice a été transmis le 22 août. Il comporte 4 pages et constitue l'annexe 2 du rapport d'enquête publique.

Méthodologie :

Dans le chapitre 2 de cette 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 la commissaire enquêtrice procédera à une analyse thématique du projet présenté à l'enquête publique. Ce travail prend en compte l'analyse du projet, les avis émis lors de la consultation administrative, les avis recueillis lors de l'enquête publique et le mémoire en réponse de la commune à ces avis et aux questions de la commissaire enquêtrice.

Dans le chapitre 3, la commissaire enquêtrice formulera ses conclusions et son avis personnel sur le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Le Minihic-sur-Rance.

2. APPRÉCIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE SUR LE PROJET, LES AVIS DES PPA, LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE

2.1. L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Observations du public

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).

Réponse de la Commune

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.

Question de la commissaire enquêtrice

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 ?

Réponse de la Commune

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

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Il est regrettable que la réunion publique, annoncée lors de la délibération du conseil municipal du 29 juin 2023, engageant la procédure de modification du PLU, ainsi que dans le dossier d'enquête publique, n'ait pas eu lieu. Elle aurait permis aux personnes intéressées de consulter les plans de recensement des arbres, haies et boisement, d'échanger avec la personne qui a établi cet inventaire et de rectifier certaines erreurs ou imprécisions.

Elle aurait également permis d'informer le public sur les autres points qui font l'objet la procédure de modification.

J'estime que l'information du public sur l'ouverture d'une enquête publique, dans la presse, sur le site internet de la commune et sur l'application mobile « panneaupocket » (41% des foyers de la commune ont installé l'application) a été suffisante, même s'il est dommage que l'enquête n'ait pu être annoncée dans le journal d'informations municipales.

L'affichage réalisé en mairie et en 4 points de la commune (arrêts de bus aux entrées de bourg + place Thomas Boursin + ancienne épicerie (rue du Gal de Gaulle) + place Jacques Cartier) sur les affiches jaune format A2, bien visibles, a également participé à une bonne information du public.

J'ai reçu 17 personnes lors des permanences en mairie de le Minihic-sur-Rance et en dehors de ces permanences, le dossier d'enquête et le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public à l'accueil de la mairie. Enfin, le dossier était consultable à toute heure sur le site Internet de la commune et il était possible de transmettre ses observations par message électronique.

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

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

La commissaire enquêtrice : du Danielle FAYSSE - Enquête n° E2500113/35

035_213501810-DE_2025_054-DE
A G E D I

2.2. INTEGRATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX AMENAGEMENTS LEGERES EN ZONE NL

Le secteur NL correspond aux espaces remarquables terrestres définis selon les critères 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.

La Commune a souhaité donner cette possibilité aux exploitants agricoles, ce qui implique de modifier le rapport de présentation ainsi que le règlement littéral.

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

Date de réception de l'AR: 25/11/2025

La commissaire enquêteur : du Danielle FAYSSSE - Enquête n°E2500113/35

035-213501810-DE_2025_054-DE
AGEDI

Rapport de présentation : ajout page 159 d'un paragraphe annonçant cette possibilité :

Règlement de la zone NL page 77, ajout du paragraphe après la phrase : « 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.

Les observations du public

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. »".

Réponse de la Commune

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 ».

Consultation administrative

Le Département d'Ille et Vilaine recommande d'identifier et de cartographier les panoramas visibles depuis les voies publiques et le plan d'eau de la Rance pour en évaluer l'incidence visuelle.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

L'objet de cette modification est de permettre le développement mesuré des activités agricoles dans les espaces remarquables, conformément à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme qui dispose que :

« 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 :

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

Date de réception de l'AR: 25/11/2025

La commissaire enquêtrice : du Danielle FAYSSE - Enquête n°E2500113/35

035 213501810-DE_2025_054-DE
A G E D I

- 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 ; »*

Il convient de souligner que cette disposition n'autorise que des aménagements légers et d'une surface de plancher limitée à 50 m².

J'observe que cette modification ne rentre pas en contradiction avec le SCoT du pays de Saint-Malo actuellement en vigueur ni celui arrêté début 2025 qui prévoit à l'article 122 du DDO :

« Peuvent notamment être autorisés, 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 : la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; certains aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles... »

La proposition de modification de la rédaction de cet article, apportée par la Commune, suite à l'intervention de M. DAVID qui fait référence aux destinations listées par le Code de l'urbanisme, permet de mieux préciser les exclusions sans contrevenir à l'objectif de la modification.

En réponse à la recommandation du Département, il convient de rappeler que cette possibilité est donnée sous réserve *« que les aménagement légers 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 »*.

2.3. INTEGRATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX (REGLEMENT LITTERAL)

Les objectifs de mixité sociale sont rappelés dans le PLU de Le Minihic-sur-Rance dans le rapport de présentation, le PADD et certaines OAP mais il n'y a aucune disposition dans le règlement actuel du PLU qui permet de décliner la règle de mixité sociale à l'opération citée dans le Programme Local de l'Habitat :

« 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. »

Les élus ont donc décidé d'inscrire cette disposition dans le règlement littéral des zones Us et Uh du PLU de la commune.

Le règlement des zones Us (et non Ua) et Uh (page 37) est modifié 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. »

Observation du public

Cette disposition n'a donné lieu qu'à une seule observation, qui ne concerne pas directement l'objet de la modification.

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 «

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

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

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. »

Réponse de la Commune

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

Les questions de la commissaire enquêtrice

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.

Réponses de la Commune

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

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.

Consultation administrative

La Communauté de Communes Côte d'Emeraude (CCCE) a émis l'avis suivant :

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 46 et 47 de la notice).

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.

Recommandations :

Revoir la formulation de la page 32 de la notice, (référence au PLH de le Mihinic-sur-Rance)

Règlement littéral :

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.

Réponses de la Commune

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.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Le projet de modification du PLU permettra d'intégrer les objectifs de mixité sociale inscrits dans le PLH adopté en mars 2025 et d'appliquer ces objectifs à toutes les opérations situées dans les zones urbaines (UH) et les secteurs déjà urbanisés (zones US), y compris celles qui ne sont pas couvertes par des OAP.

La formulation proposée dans la réponse de la commune me paraît claire et traduit bien la volonté politique de la municipalité en matière de logements sociaux.

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

Date de réception de l'AR: 25/11/2025

La commissaire enquêtrice : du Danielle FAYSSE - Enquête n°E2500113/35

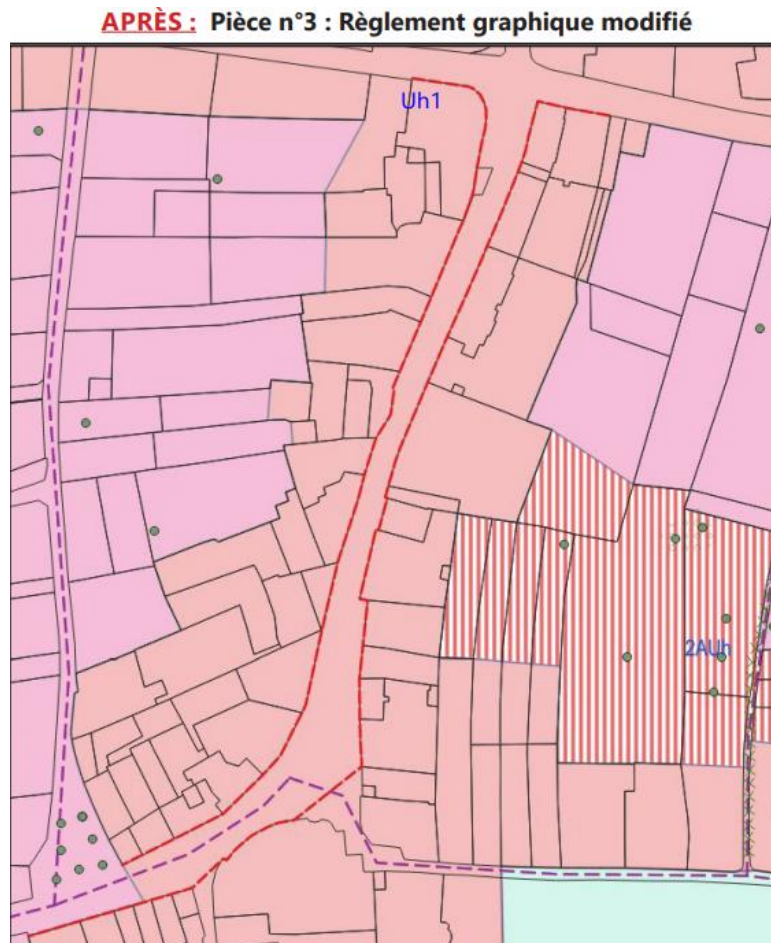
AGEDI

2.4. INTEGRATION DES OBJECTIFS LIES A LA PRESERVATION DU COMMERCE (REGLEMENT GRAPHIQUE ET LITTERAL)

La commune souhaite protéger les activités économiques situées au centre bourg, ce qui est d'ailleurs inscrit dans le Projet de développement et d'Aménagement Durables (PADD) du PLU. 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 de transmission de l'acte: 25/11/2025

Date de réception de l'AR: 25/11/2025

La commissaire enquêtrice : du Danielle FAYSSE - Enquête n°E2500113/35

AGEDI

date d'approbation du PLU, ou à ceux qui ne disposent pas de vitrine (même inoccupée) à la date d'approbation du PLU

Observation du public

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.

Réponse de la Commune

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

Les questions de la commissaire enquêtrice

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 ?

Réponse de la Commune

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.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Je prends note des précisions apportées par la Commune.

Les nouvelles dispositions, inscrites dans le règlement du PLU, (graphique et littéral) permettront à la commune, lorsque la modification sera approuvée, de disposer d'un outil juridique pour s'opposer à la transformation de commerces en logements, et ainsi de préserver et renforcer l'activité commerciale du centre-bourg.

2.5. INTEGRATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THEMATIQUE LIEE A LA PROTECTION DE L'ARBRE (OAP ET REGLEMENT)

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 Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique : « l'OAP « Protection de l'arbre ».

Le projet de modification comprend la création de cette OAP et la modification des règlements graphique et littéral du PLU

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 » et de plusieurs dispositifs de protection que sont : les Espaces Boisés Classés (EBC), 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 des dispositifs de compensation et de restauration du bocage.

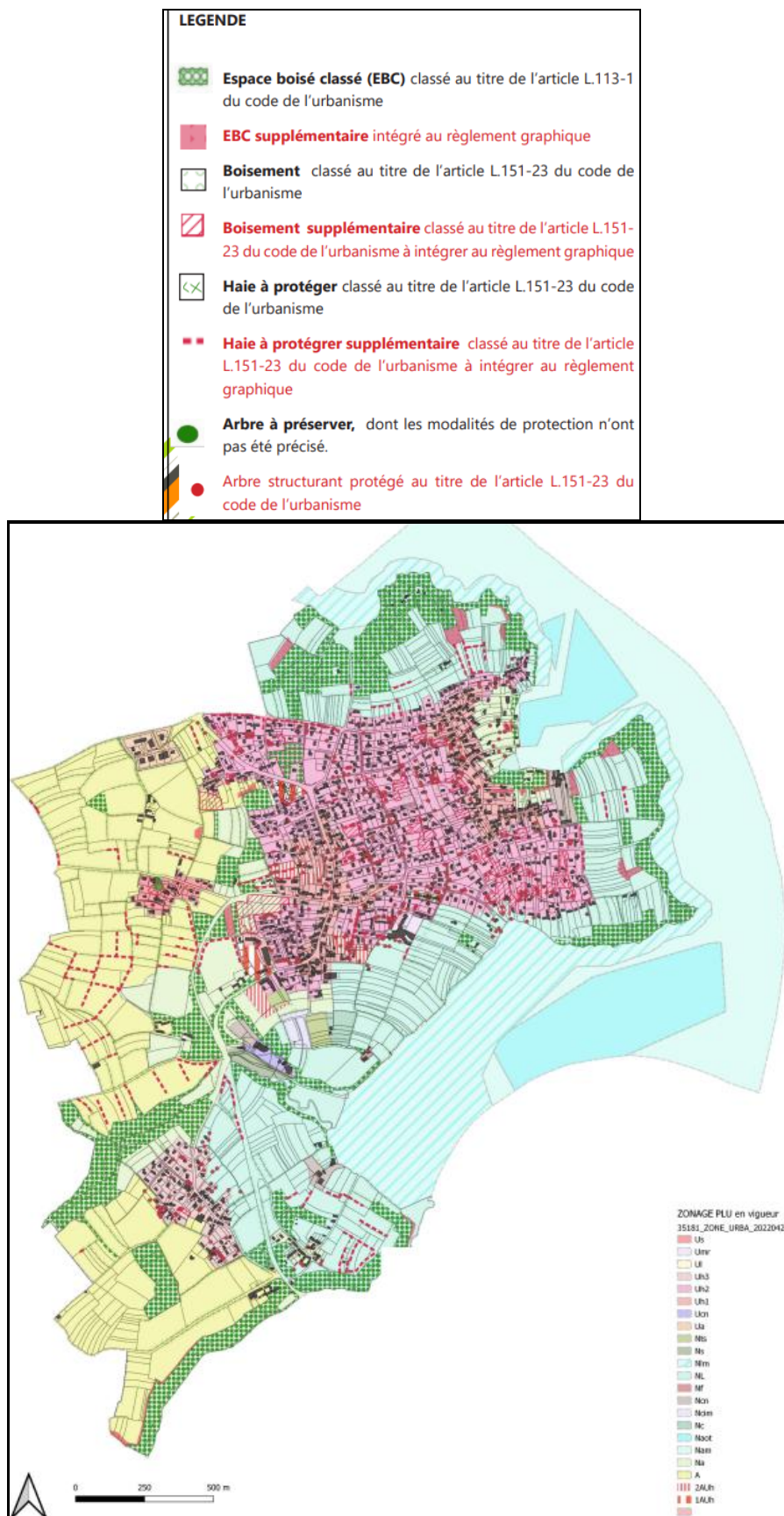
Ces dispositions sont retranscrites dans le règlement graphique et dans le règlement littéral.

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

Date de réception de l'AR: 25/11/2025

La commissaire enquêtrice : du Danielle FAYSSE - Enquête n°E2500113/35

AGEDI



Règlement littéral : le projet de modification introduit une définition, une protection renforcée, des règles de compensation (nombre et nature) et des distances d'implantation des constructions.

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

Date de réception de l'AR: 25/11/2025

La commissaire enquêtrice : du Danielle FAYSSE - Enquête n°E2500113/35

AGEDI

Article 10 des dispositions générales (page 14)**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

Les observations du public

Ces nouvelles dispositions ont fait l'objet de plusieurs remarques lors de l'enquête publique. Elles concernent essentiellement l'inventaire réalisé.

Dans son mémoire en réponse, la Commune précise que : 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 de la Commune

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

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Il conviendra de procéder à des vérifications sur place, en présence du propriétaire des parcelles, avant approbation du projet de modification.

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.

Réponse de la Commune

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 de la Commune

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 de la Commune

H61 : pas d'arbre identifié - H62 : pas d'arbre identifié - H 509 : pas d'arbre identifié - H 558 : 1 chêne identifié

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Je prends note des précisions apportées par la Commune. Il conviendra cependant de procéder à des vérifications sur place, en présence du propriétaire des parcelles et du technicien de la CCEE, avant approbation du projet de modification.

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.

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

Date de réception de l'AR: 25/11/2025

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.

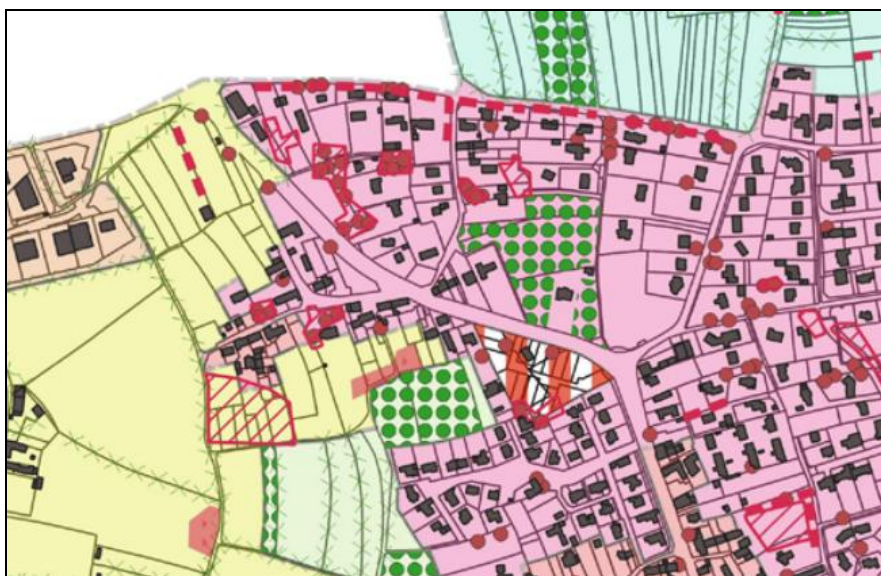
Il indique également que le projet de construction sur la parcelle A 420 ne prend pas en compte la présence de chênes :

« 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).

Appréciation de la commissaire enquêtrice

La carte de la page 49 de la notice de présentation présente les modifications apportées au règlement graphique (en rouge). L'extrait ci-dessous montre bien que dans le secteur Nord du bourg de nombreux arbres et haies à protéger ont été ajoutés, y compris en limite de la parcelle A 420.



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

Date de réception de l'AR: 25/11/2025

La commissaire enquêtrice : du Danielle FAYSSÉ - Enquête n°E2500113/35

AGEDI

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 de la Commune: 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 Landriais », dans le site inscrit « Vallée de la Rance » et comprend des haies répertoriées comme « patrimoine paysager » ainsi qu'un espace boisé classé.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

La carte de la page 49 de la notice de présentation présente les modifications apportées au règlement graphique (en rouge).

Effectivement la parcelle, qui n'est pas arborée, n'est pas concernée par le projet de modification, comme le montre l'extrait ci-dessous, mais par une servitude d'EBC (Espace Boisé Classé).



Cette servitude d'EBC existait déjà au PLU approuvé en 2017.

Il convient de rappeler que selon l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Les questions de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice a interrogé la commune sur la fiabilité d'un recensement effectué en 2023 et la qualité de sa représentation graphique difficilement lisible sur les cartes présentées dans la notice de présentation, pages 49 et suivantes :

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

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

Date de réception de l'AR: 25/11/2025

La commissaire enquêtrice : du Danielle FAYSSSE - Enquête n°E2500113/35

AGEDI

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 ?

Réponse de la Commune

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 ? (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 ?

Réponse de la Commune

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 (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).

Réponse de la Commune

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.

Consultation administrative

Recommandation de la MRAe : 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.

Recommandations du Département d'Ille et Vilaine :

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.

Recommandation de la Communauté de Communes Côte d'Emeraude

Page 18 de l'OAP, remarque sur la formulation relative aux déchets qui peuvent être utilisés pour créer des haies sèches.

Appréciation globale de la commissaire enquêtrice sur l'OAP protection de l'arbre et sa traduction dans le règlement du PLU

L'objet principal de la modification du PLU vise, à travers la création d'une OAP thématique et à sa reprise dans les règlements graphique et littéral, à recenser et à protéger les arbres, les haies et boisements existants sur le territoire communal.

J'estime que la création de cette OAP mérite d'être saluée car elle affirme et renforce la volonté municipale de préserver la végétation et la remise en état des continuités écologiques sur le territoire communal, même si ce dernier aspect pourrait encore être renforcé comme le propose le Département « en envisageant une armature végétale maillée, notamment en frange urbaine, accompagnée d'un réseau de cheminements ».

J'observe aussi qu'au-delà du dispositif de protection de l'existant, l'OAP définit des prescriptions de compensation et des conseils pour la plantation et l'entretien des arbres et des haies.

Il apparaît que le dossier présenté à l'enquête publique comporte des imprécisions et quelques erreurs, tant en ce qui concerne l'inventaire, qui nécessite des vérifications, que de la cartographie.

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

Date de réception de l'AR: 25/11/2025

La commissaire enquêtrice : du Danielle FAYSSE -

Enquête n°E2500113/35

AGEDI

Je prends note des réponses de la Commune. Je retiens que :

- Le règlement graphique sera présenté à l'échelle A0 lors de l'approbation de la modification, ce qui facilitera l'identification des éléments protégés ;
- tous les arbres isolés repérés seront protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, contrairement à ce qui est présenté sur la carte et la légende figurant page 51 de la notice de présentation ;
- La légende des EBC sera clarifiée pour être en cohérence avec la représentation graphique.

2.6. MODIFICATION DES REGLES EN ZONES UH ET US (REGLEMENT LITTERAL)

La procédure de modification du PLU a également pour objets de 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.~~

Ces nouvelles rédactions n'ont pas fait l'objet d'**observation** lors de l'enquête publique

Question de la commissaire enquêtrice

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. infra suggestion de la CCCE).

Réponse de la Commune

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

Consultation administrative

La Communauté de Communes Côte d'Emeraude a émis les avis et recommandations suivants :

Revoir la formulation de la règle de hauteur, sujette à interprétation. La CCCE propose une règle générale sur la hauteur maximale et une disposition particulière pour la prise en compte de l'environnement proche.

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.

Réponse de la Commune

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

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.

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

Date de réception de l'AR: 25/11/2025

18

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Je prends note des précisions et des propositions de modification apportées par la Commune. La règle de hauteur proposée, limitée à R+1 + combles me paraît claire et suffisamment explicite. Concernant les clôtures, il conviendrait de modifier la rédaction des articles concernés de la façon suivante : « **ou constituées de panneaux bois ou de grillage avec lattes verticales intégrées** » ~~dans le grillage.~~

Enfin j'estime que la nouvelle rédaction proposée devrait imposer et non conseiller la mise en place de dispositifs permettant le passage de la petite faune, ce qui permettrait de préserver ou de rétablir les continuités écologiques.

2.7. SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES.

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'que 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

Les observations du public

Cette actualisation n'a pas fait l'objet d'**observation** lors de l'enquête publique, mais une personne est venue s'enquérir du devenir de l'emplacement réservé N° 4, situé sur sa propriété.

Question de la commissaire enquêtrice

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.

Réponse de la Commune

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.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Je prends note de ces précisions. Pour plus de clarté, il conviendrait toutefois d'indiquer dans la notice de présentation, page 59, quels sont les projets qui ont été abandonnés, ceux qui ont été réalisés ainsi que les ER correspondants.

Outre le règlement graphique, le rapport de présentation du PLU, page 164, devra être modifié pour intégrer cette mise à jour.

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

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

2.8. 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.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

La présente modification du PLU ne concerne pas ce projet. Les dispositions du PLU en vigueur permettent sa réalisation.

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.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

La présente modification du PLU n'a pas pour objet de modifier le classement de cette parcelle ni de modifier la délimitation du zonage du règlement graphique

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

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

La commissaire enquêtrice : du Danielle FAYSSE - Enquête n°E2500113/35

035-213501810-DE_2025_054-DE
A G E D I

3. CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU

Je soussignée Danielle FAYSSE, commissaire enquêtrice, désignée pour conduire l'enquête publique ayant pour objet la modification N°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Le Minihic-sur-Rance, qui s'est déroulée du 1^{er} juillet au 1^{er} Août 2025 ;

Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'enquête mis à la disposition du public et des avis recueillis lors de la consultation administrative,
- tenu 3 permanences et reçu 17 personnes,
- pris connaissance des 11 observations formulées par le public et du mémoire en réponse de la commune de Le Minihic-sur-Rance, à ces observations ainsi qu'aux questions de la commissaire enquêtrice ;

Estime :

- Que le public a été correctement informé de l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Le Minihic-sur-Rance ;
- Que les documents mis à la disposition des visiteurs pendant 32 jours consécutifs à la mairie de Le Minihic-sur-Rance et sur son site internet, notamment la notice de présentation du projet, et l'OAP « Protection de l'arbre » ont permis aux personnes intéressées de prendre connaissance du projet de modification, même si les cartes présentant l'inventaire de la végétation protégée n'étaient lisibles qu'en zoomant sur la version dématérialisée ;
- Que le public a pu être renseigné sur le projet de modification et exprimer son avis.

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

Le projet de modification n°3 du PLU n'est pas nouveau, il date du 29 juin 2023, date à laquelle la commune a délibéré pour engager la procédure.

J'observe d'ailleurs que, depuis, certains objets de la modification évoqués dans la délibération ont été abandonnés : mise à jour des servitudes d'utilité publiques, gestion des eaux pluviales...

Le projet de modification présenté à l'enquête publique vise à :

- Modifier les destinations autorisées en zone NL (espaces remarquables au titre de la Lo littoral))
- 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 : hauteur des constructions, clôtures, aspect extérieur et les emplacements réservés.
- Mettre en valeur la protection des arbres dans le PLU,

La principale modification concerne la création d'une OAP thématique « Protection de l'arbre » qui a également pour conséquence de modifier les règlements graphique et littéral.

J'observe que ce décalage du projet de modification dans le temps et la durée de son élaboration ont sans doute nuit à la rigueur et à la clarté du dossier d'enquête publique.

D'autre part, l'absence de réunion publique destinée à présenter l'OAP « Protection de l'arbre », pourtant annoncée dans la délibération du 29 juin 2023 et dans le dossier d'enquête publique peut être jugée regrettable. Elle aurait permis aux personnes intéressées de consulter les plans de

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

Date de réception de l'AR: 25/11/2025

La commissaire enquêtrice : du Danielle FAYSSE - Enquête n°E2500113/35

AG E D I

recensement des arbres, haies et boisement, d'échanger avec la personne qui a établi cet inventaire et de rectifier certaines erreurs ou imprécisions.

En définitive j'estime que :

- La modification de la liste des aménagements légers autorisés en zone NL est suffisamment encadrée et permettra l'évolution limitée des installations agricoles situées en espaces remarquables (Zone NL) ;
- La mise en place d'un linéaire commercial et l'introduction dans le règlement littéral d'un article interdisant les changements de destination des locaux commerciaux permettront de sauvegarder les quelques commerces subsistant en centre bourg, en évitant leur transformation en logements ;
- L'introduction dans le règlement des zones Us et Uh d'un objectif de mixité sociale pour toutes les opérations de plus de 5 logements permettra de traduire réglementairement les objectifs définis dans le PADD et le PLH intercommunal ;
- Les modifications des articles encadrant la hauteur des constructions, la composition des clôtures (dont les rédactions mériteraient d'être clarifiées) et la suppression d'une règle de couleur pour les bâtiments annexes, permettront d'augmenter la hauteur des constructions de façon limitée en cohérence avec les bâtis existants à proximité et faciliteront l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- La suppression des Emplacements Réservés pour des projets de voiries et stationnements abandonnés ou déjà réalisés permettra de clarifier la situation, notamment pour les propriétaires concernés par ces emprises ;
- La création d'une OAP « Protection de l'arbre » sera très bénéfique pour la préservation de la biodiversité et de la trame bocagère, notamment dans le centre bourg ;
- L'introduction de nouvelles prescriptions graphiques, surfaciques, linéaires et ponctuelles dans le règlement graphique suite à l'inventaire réalisé et la mise en place de dispositions spécifiques dans le règlement littéral permettront à la commune de disposer d'outils juridiques pour protéger efficacement ces éléments du patrimoine végétal, ainsi que la biodiversité.

En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de modification N°3 du PLU de la commune de Le Minihic-sur-Rance.

Cet avis favorable est assorti des recommandations suivantes :

1. Vérification et mise à jour de l'inventaire des arbres en présence des propriétaires ayant formulé des observations et du technicien coordonnateur paysage et bocage de la CCCE ;
2. Etablissement d'une carte à l'échelle A0 ;
3. Tous les arbres isolés repérés seront protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sans distinction ;
4. Prise en considération des appréciations formulées au chapitre 2 de ce document, notamment celles qui concernent la rédaction des articles relatifs à l'obligation de création de logements sociaux, la hauteur des constructions et à la composition des clôtures.

Enfin, pour une bonne information du public, il conviendrait d'intégrer les articles relatifs à la zone Us dans le règlement littéral du PLU consultable sur le site internet de la commune.

Fait à Rennes, le 3 septembre 2025

La commissaire enquêtrice



Danielle FAYSSE

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

Date de réception de l'AR: 25/11/2025

La commissaire enquêtrice : du Danielle FAYSSE - Enquête n° E2500113/35

AGEDI