



MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU N°3

NOTICE DE PRÉSENTATION

Annexe du rapport de présentation



29 MAI 2024

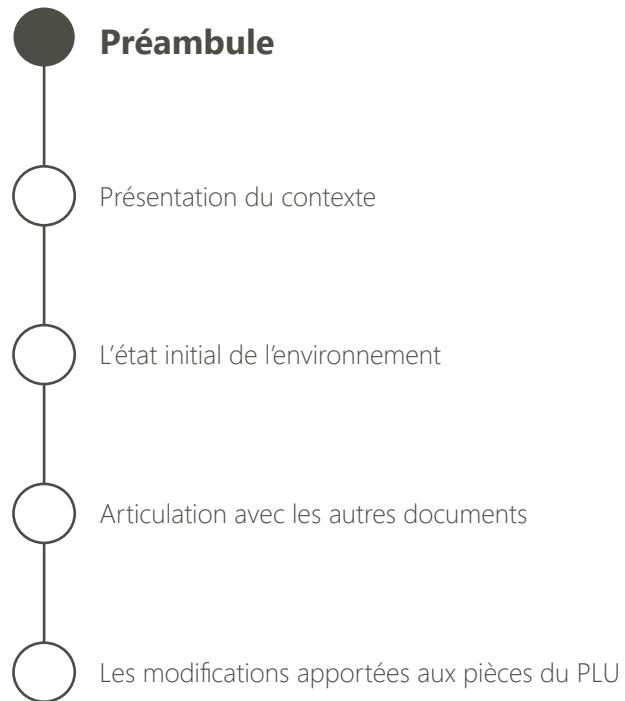
— PRIGENT & ASSOCIÉS, AGENCE DE RENNES —

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





<i>Préambule</i>	3
<i>Présentation du contexte</i>	6
<i>L'état initial de l'environnement</i>	10
<i>Articulation avec les autres documents</i>	23
<i>Les modifications apportées aux pièces du PLU</i>	31



Préambule

1. Champ d'application de la modification du PLU

La commune de Le Minihic-sur-Rance souhaite modifier son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette modification de droit commun consiste à prendre en compte la modification simplifiée du SCoT du Pays de Saint-Malo approuvée le 6 mars 2020, mais aussi de mettre à jour certaines pièces du PLU pour renforcer la protection des arbres.

La modification du PLU est possible lorsque la procédure de révision de ce dernier n'est pas requise, au regard de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme «*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

La procédure de révision du PLU s'impose lorsque le projet change les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ou s'il diminue des espaces agricoles, naturels ou encore porte atteinte à des protections mises en place, en application des articles L.153-31 et L.153-34 du code de l'urbanisme.

Le champ d'application de la procédure de modification est encadré par le Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est utilisée lorsqu'elle a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

En l'espèce, l'évolution du document d'urbanisme concerne les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que le règlement graphique et littéral

2. Coordonnées du maître d'ouvrage

Mairie de Le Minihic-sur-Rance,
Place Eglise,
35 870,
Tél : 02 99 88 56 15
www.le-minihic-sur-rance.fr

3. Objet de la modification du PLU

Les pièces suivantes feront l'objet d'une modification du PLU :

- **Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** Intégration d'une OAP thématique dédiée à la « Protection des arbres »

- **Le règlement graphique :** Ajuster le 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)

- **Le règlement littéral :** Mettre à jour le règlement et ajouter des nouvelles prescriptions, soit :

- 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)

4. Concertation

Conformément à la législation en vigueur, la modification de droit commun n°2 du PLU de Le Minihic-sur-Rance n'a pas fait l'objet de concertation obligatoire.

En revanche une réunion publique est prévue afin de présenter l'OAP thématique « Protection des arbres » à la population.

5. Procédure d'examen au cas par cas

Aux termes des articles R104-1 à R104-16 du code de l'urbanisme, les modifications des PLU n'étaient soumises à évaluation environnementale que lorsqu'elles permettaient la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (art. R104-8 du code de l'urbanisme). En dehors de cette hypothèse, aucune évaluation environnementale n'était prévue. Le Conseil d'État a considéré dans un arrêt du 19 juillet 2017 que le champ d'application ainsi défini était trop restrictif puisqu'il ne permettait pas de prévoir les autres situations dans lesquelles une évaluation environnementale devait obligatoirement être réalisée. Il a donc annulé les articles concernés, laissant là un vide juridique.

Pour combler ce vide, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) invite donc les communes et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents, pour les procédures de modification de PLU non soumises à évaluation environnementale systématique, à saisir d'une demande d'examen au cas par cas. L'autorité Environnementale, une fois saisie, déterminera si cette procédure est soumise ou non à évaluation environnementale.

La commune de Le Minihic-sur-Rance saisit donc l'Autorité Environnementale, représentée par la MRAe, à l'aide du présent dossier. Le dossier de saisine de l'autorité environnementale est adressé directement à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), en 1 exemplaire

papier et 1 version numérique. L'exemplaire papier est transmis, par voie postale ou par dépôt direct à la DREAL, à l'adresse suivante :

DREAL Bretagne
Service d'appui technique à la MRAe Bretagne (CoPrEv)
Bâtiment l'Armorique
10, rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 Rennes cedex

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



Présentation du contexte

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

En 2021, **1 489 habitants** réside sur le territoire communal (Source : INSEE) sont répartis entre le Bourg et les écarts.

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

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

La construction d'un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes de Côte d'Émeraude est aujourd'hui en cours. Un projet a été arrêté en Conseil communautaire le 11 juillet 2024.

Le Minihic-sur-Rance fait partie du périmètre du **SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo** qui regroupe l'Agglomération de Saint-Malo, la Communauté de communes de la Bretagne Romantique, la Communauté de communes de la Côte d'Émeraude et la Communauté de communes de Dol-de-Bretagne et de la Baie du Mont-Saint-Michel, soit 73 communes. Le SCOT du Pays de Saint-Malo révisé a été approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020. Une procédure de révision du SCOT est en cours.



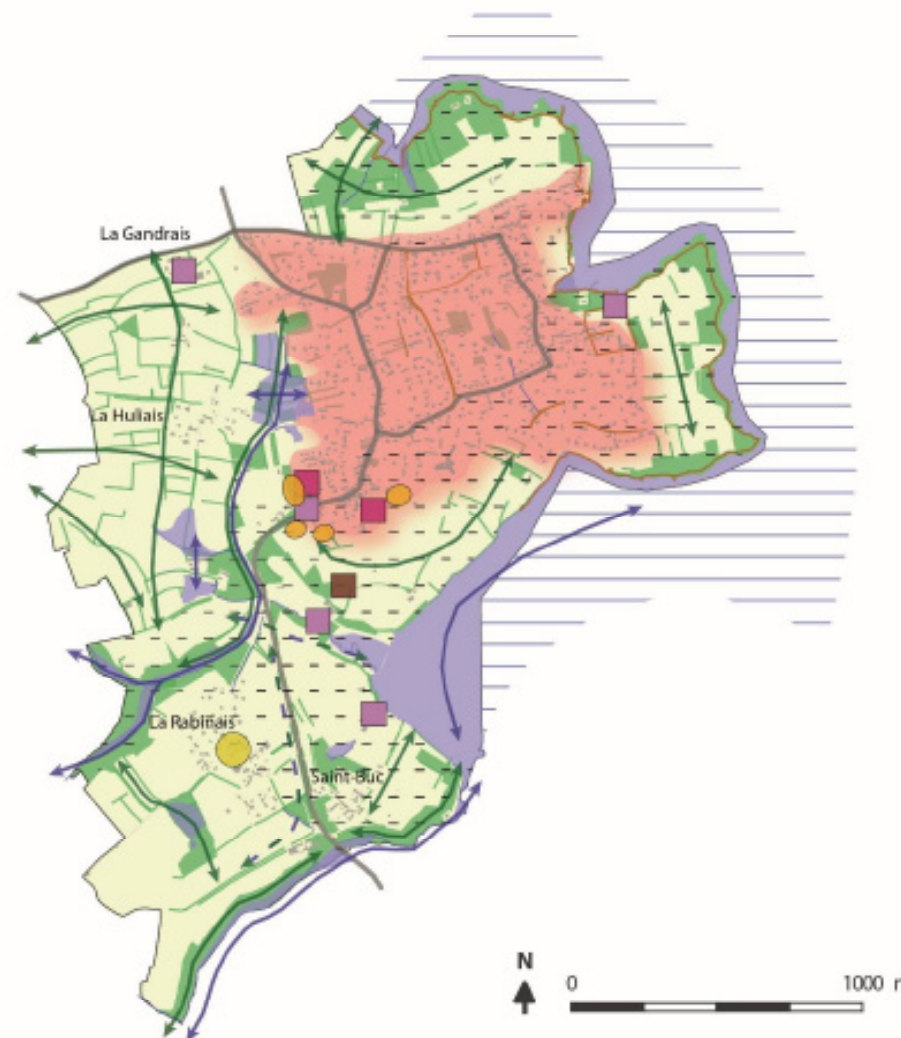
Le Plan Local d'Urbanisme révisé a été approuvé le **21 mars 2017**. Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Il s'exprime autour de 11 orientations :

- ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT
- ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT
- ORIENTATIONS POUR LA VALORISATION DES PAYSAGES
- ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'URBANISME
- ORIENTATIONS POUR LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
- ORIENTATIONS POUR LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
- ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'HABITAT
- ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE TRANSPORTS, DE DÉPLACEMENTS ET DE RÉSEAUX D'ÉNERGIE
- ORIENTATIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES
- ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL, DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DE LOISIRS
- OBJECTIFS CHIFFRES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

CARTE DE SYNTHÈSE EXTRAITE DU PADD ►

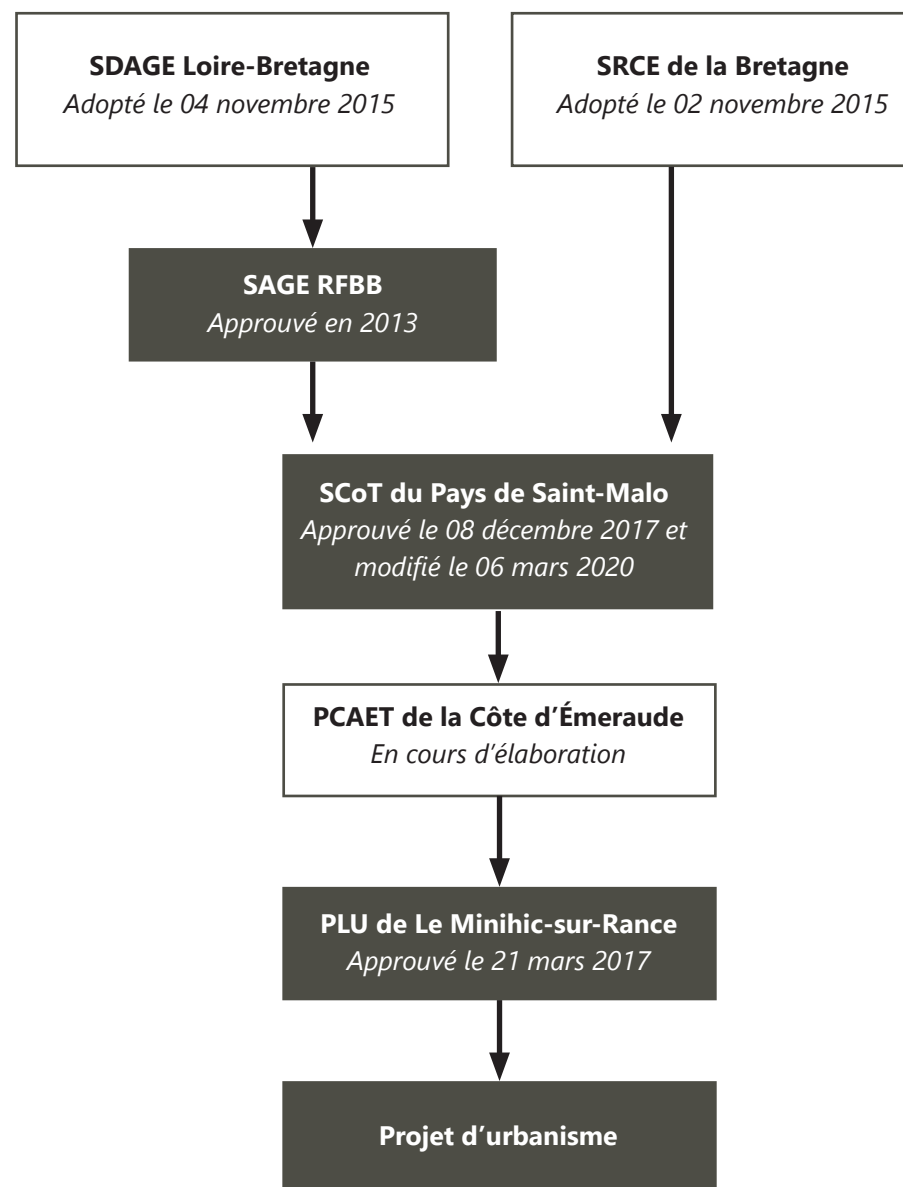


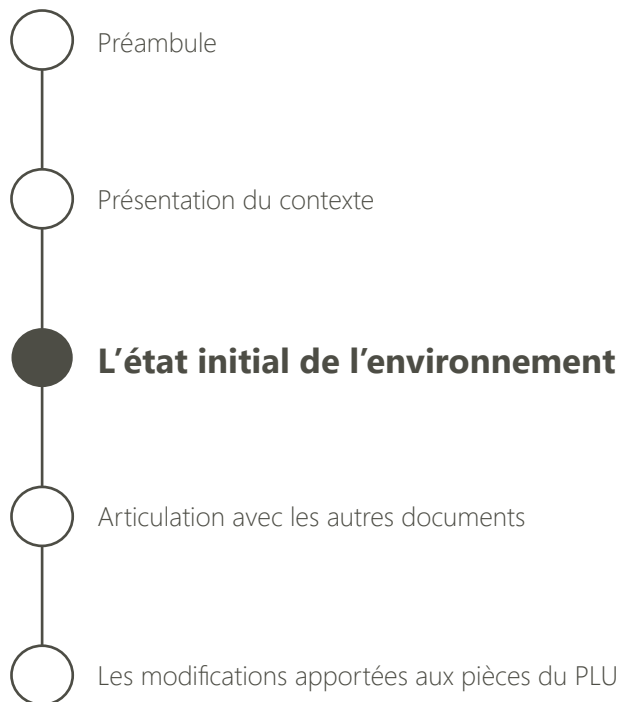
- | | |
|---|---|
|  Permettre le comblement des espaces libres dans les espaces urbanisés |  Intégrer les espaces marins du territoire communal dans la mise en oeuvre réglementaire du PLU |
|  Organiser les extensions d'urbanisation en continuité du bourg |  Assurer la protection des paysages de qualité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

3. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

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

- le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** de la communauté de communes côte d'Émeraude;
- le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** de la Côte d'Émeraude;
- **Schéma de Cohérence Territoriale des communautés (SCoT)** du Pays de Saint-Malo;
- **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** Rance Frémur baie de Beaussais;
- **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** Loire-Bretagne;
- **Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)** de la Bretagne





L'état initial de l'environnement

Au regard de l'objet de la présente modification, l'état initial de l'environnement sera réalisé à l'échelle communale. En effet, seule la modification du règlement littéral spécifique au zonage NL est susceptible d'impacter l'environnement par sa nature. Ce zonage apparaît donc sur les prochaines cartes.

Cet état initial de l'environnement viendra en complément du rapport de présentation.

Carte de localisation des surfaces en zonage NL



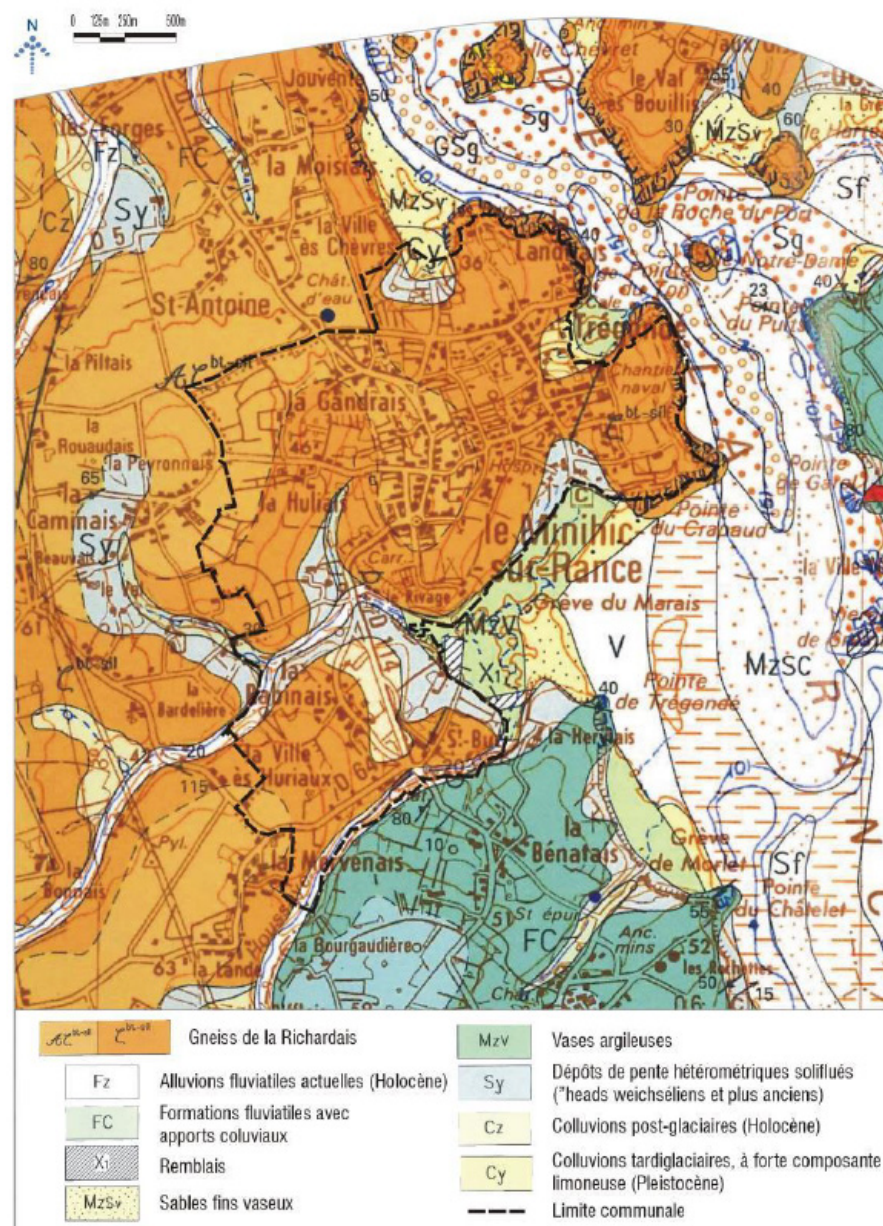
1.1 La géologie

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

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

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

CONTEXTE GÉOLOGIQUE



Fond cartographique : Carte géologique du BRGM au 1/50 000 de Dinan

A14.107A



1.2 La topographie

Le zonage NL, par sa situation sur les bords de la Rance, est constitué la plupart du temps de terrains en pentes plus ou moins fortes orientées vers la côte.

Les eaux de ruissellement suivront naturellement cette pente pour aller vers la Rance.



1.3 L'hydrographie

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

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

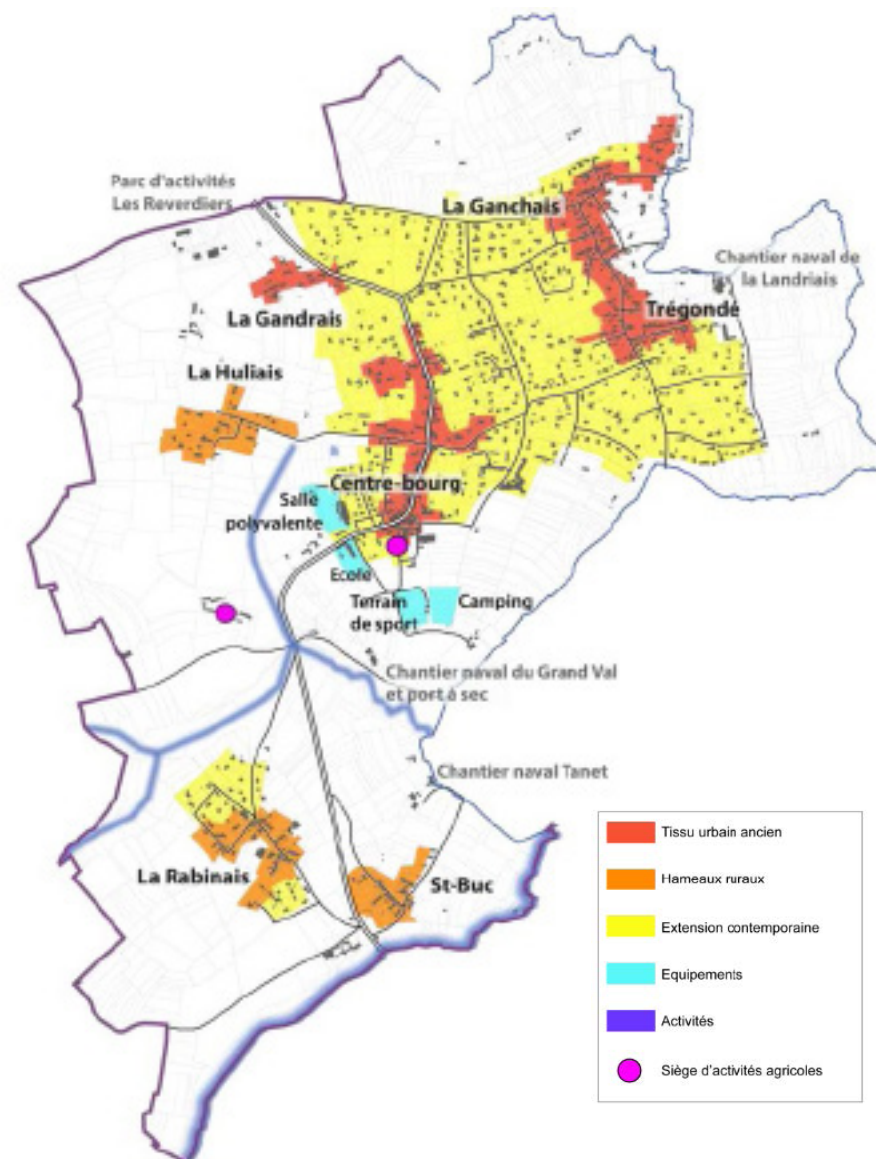
L'inventaire des cours d'eau a été validé par la Commission Locale de l'Eau du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Rance Frémur baie de Beausais en juin 2016.

Le ruisseau de La Houssaye traverse une partie du zonage NL, au Sud du territoire communal.



2.1 Cadre urbain

La commune se structure d'une agglomération formée de quatre anciennes structures (centre-bourg, Trégondé, La Ganchais et la Gaudrais et de trois hameaux implantés en zone agricole : La Huliais, St Buc et la Rabinais). Le zonage NL constitue une bande entre les espaces urbains cités et le lit de la Rance.



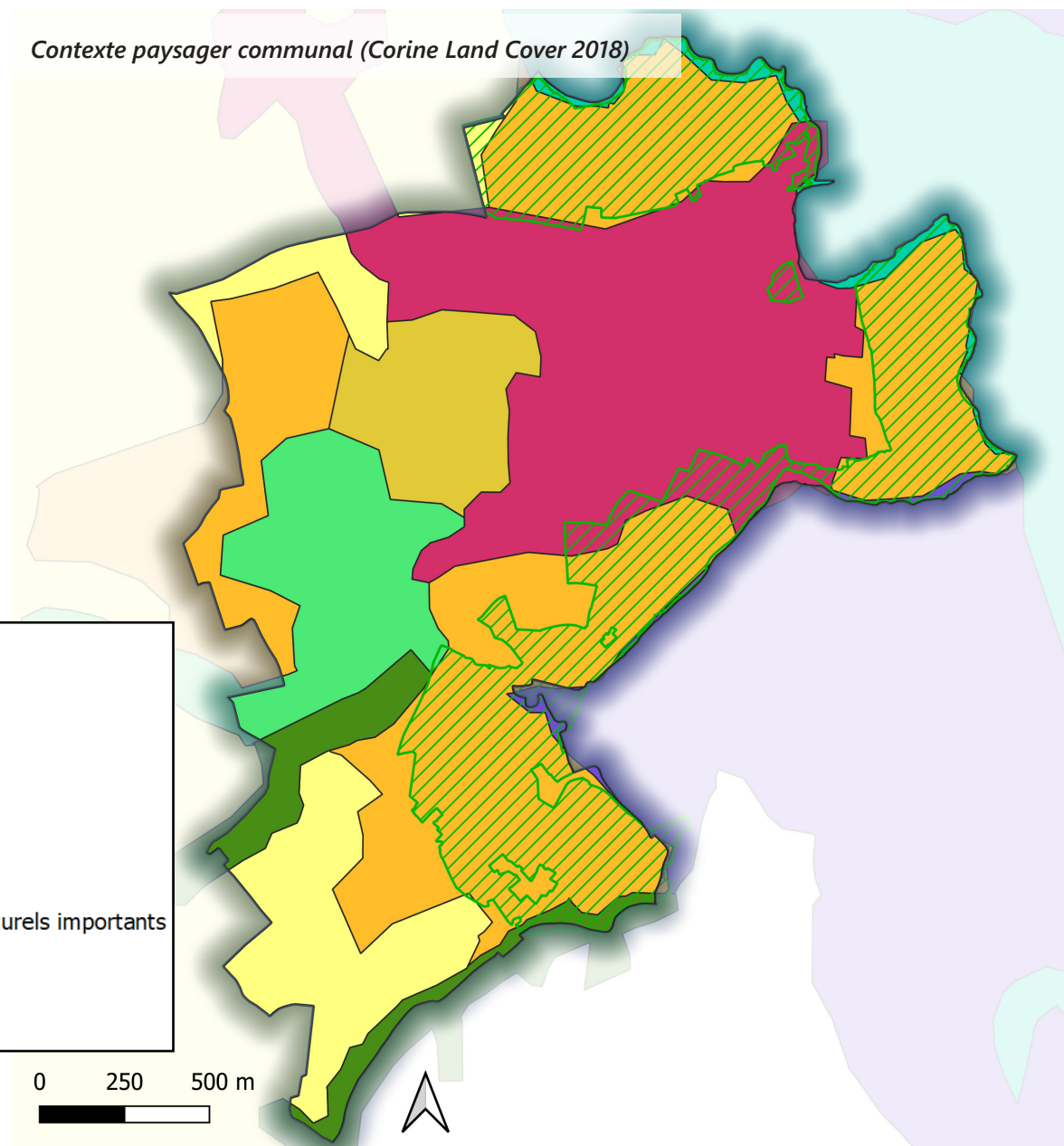
Structure du territoire (carte extraite du rapport de présentation du PLU)

2.2 Cadre paysager

La surface communale se compose principalement d'espaces agricoles (cultures, prairies, bocage...) et de tissu urbain.

Le zonage NL, lui, se situe essentiellement sur des systèmes culturels et parcellaires complexes et plus secondairement sur des espaces arborés, urbains et d'estuaires.

Contexte paysager communal (Corine Land Cover 2018)



Légende

 zonage NL

CORINE Land Cover 2018

 Tissu urbain discontinu

 Terres arables hors périmètres d'irrigation

 Prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole

 Systèmes culturels et parcellaires complexes

 Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants

 Forêts de feuillus

 Zones intertidales

 Estuaires

3.1 Les monuments historiques

Le territoire communal accueille 3 monuments historiques qui font l'objet de périmètres de protection de 500 mètres :

- La **Cale sèche de la Landriais**, inscrit depuis le 08/08/1996 (Nord-Est) ;
- Le **Manoir du Houx**, inscrit depuis le 15/11/1985 (Centre) ;
- La **Chapelle Sainte-Anne**, inscrit depuis le 29/12/1982 (Sud).

3.2 Les sites naturels classés et inscrits

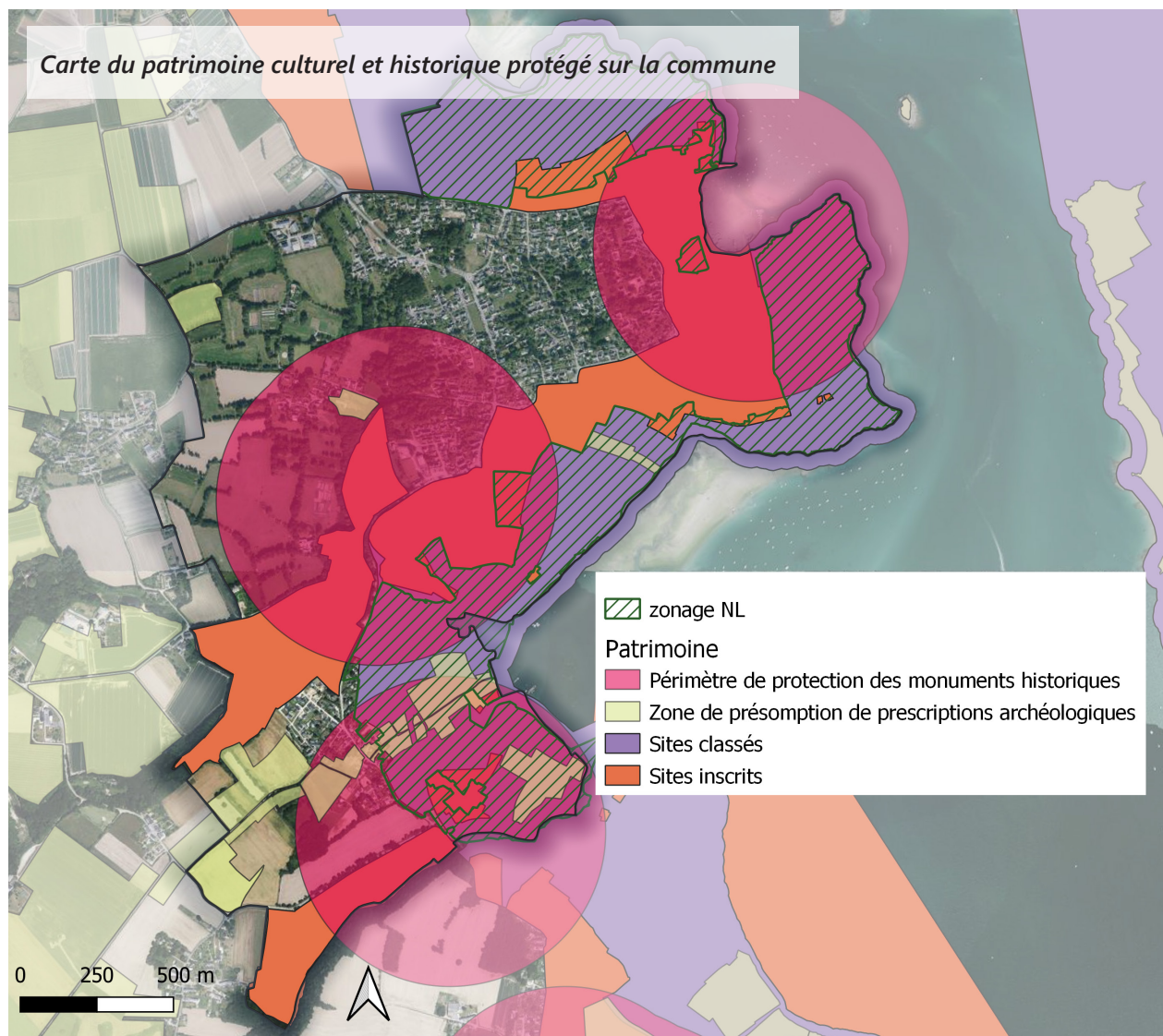
La commune est concernée par un site classé et deux sites inscrits.

Les trois sites protégés identifiés sont les suivants :

- Le site classé de **L'Estuaire de la Rance**, depuis le 6 mai 1995.
- Le site inscrit de **L'Estuaire de la Rance (littoral)**.
- Le site inscrit des **Deux Vallons**.

3.3 Patrimoine archéologique

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



4.1. Les milieux naturels inventoriés

Site Natura 2000

La commune est concernée par le périmètre du site Natura 2000 « **Estuaire de la Rance** » au titre de la directive européenne «Habitat, Faune, Flore». Ce site est classé pour les habitats, la faune et la flore patrimoniale qu'il abrite, typique des zones estuariennes.

La zonage NL et le périmètre du site N2000 se superposent sur plusieurs surfaces.

Projet de parc naturel régional de la Vallée de la Rance- Côte d'Émeraude

La commune se situe sur le futur projet de parc naturel régional.

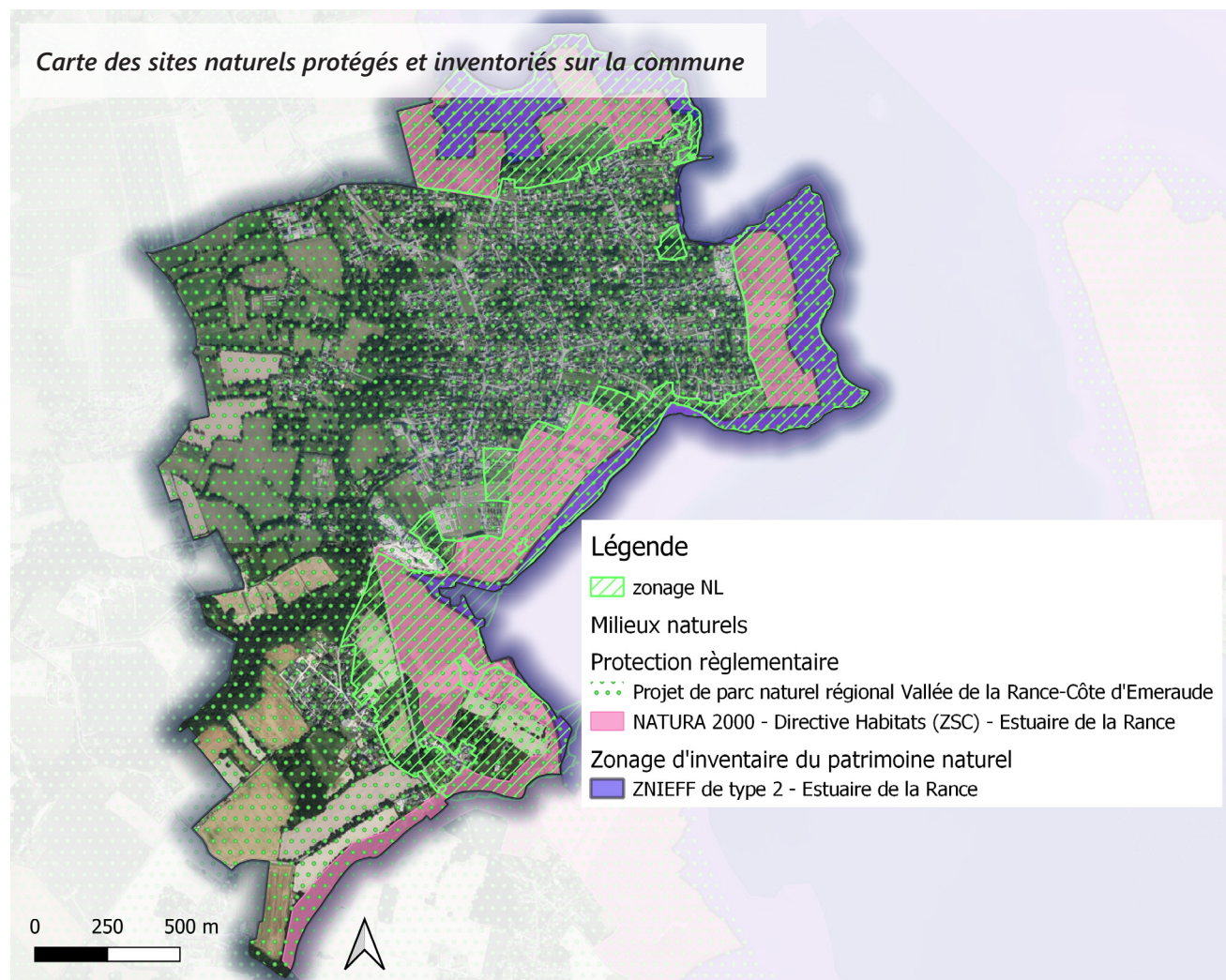
Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

Le zonage NL se situe en partie sur le site d'inventaire suivant :

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

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

Carte des sites naturels protégés et inventoriés sur la commune



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

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

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

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

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

Carte des sites potentiellement pollués sur la commune



LES RISQUES MAJEURS

Le Préfet d'Ille-et-Vilaine a élaboré le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) en 2021 (réédition). Il y consigne toutes les informations essentielles sur les risques naturels et technologiques majeurs au niveau de son département, ainsi que les mesures de prévention et de sauvegarde prévues pour limiter leurs effets.

Risque retrait gonflement des argiles

Le retrait par assèchement des sols argileux lors d'une période de sécheresse prononcée et/ou durable produit des déformations de la surface des sols (tassements différentiels). Il peut être suivi de phénomènes de gonflement au fur et à mesure du rétablissement des conditions hydrogéologiques initiales. **La commune est concernée par une exposition faible à ce risque.**

Risque inondation

La commune est concernée par un risque inondation par submersion marine par sa situation de zone côtière avec la Rance (voir carte suivante).

Risque retrait gonflement des argiles

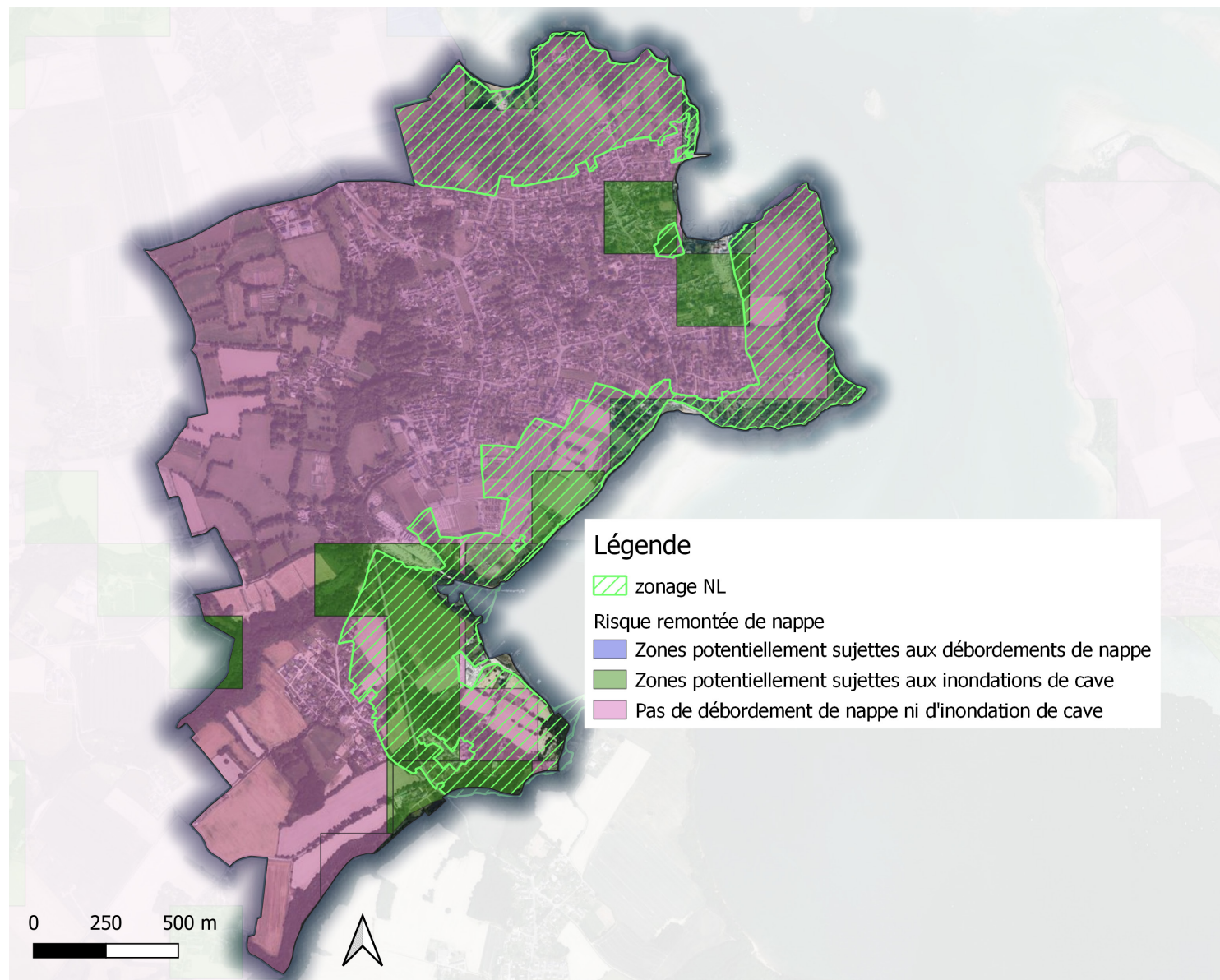


Légende

- Exposition au retrait-gonflement des argiles
- Exposition faible
 - Exposition moyen
 - Exposition fort

0 250 500 m

Risque remontée de nappe sur le secteur d'étude



Risque sismique

Le risque sismique est un risque naturel majeur, au sens où les effets d'un tel événement peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dommages importants et dépasser les capacités de réaction de la société. **La commune est classée en zone d'aléa de niveau 2, soit en zone d'aléa faible.**

Risque radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle présent partout à la surface de la planète, mais plus spécifiquement dans les sous-sols granitiques et volcaniques. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches.

À la demande de l'Autorité de Sûreté Nucléaire, l'IRSN a réalisé une cartographie qui permet de connaître le potentiel radon des communes. Les communes sont classées en trois catégories allant du risque le plus faible au plus élevé. L'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français délimite des zones à potentiel radon à l'échelle communale. **La commune de Le Minihic-sur-Rance est répertoriée à potentiel radon de catégorie 2.** Cela signifie qu'une partie, au moins, de sa superficie, présente des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

Cette catégorie précise des recommandations sur les bâtiments à prendre en compte.

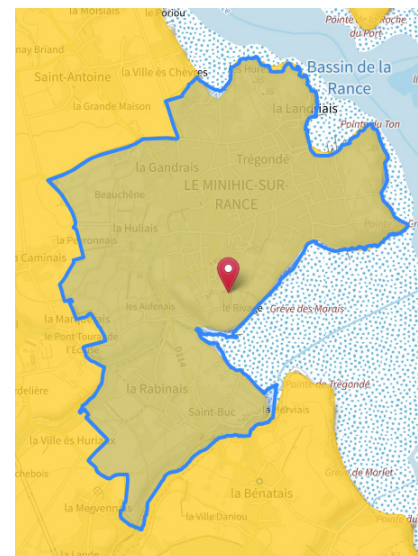
Risques technologiques et nuisances

Absence de risques technologiques et de nuisances sur la commune.

Risque Sismique 2/5



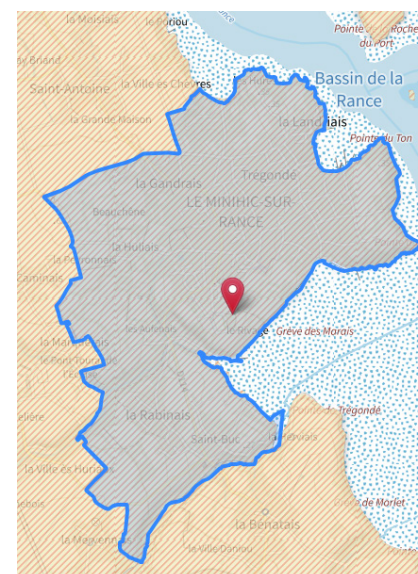
- 1 - Très faible
- 2 - Faible
- 3 - Modéré
- 4 - Moyen
- 5 - Fort
- Limites communales

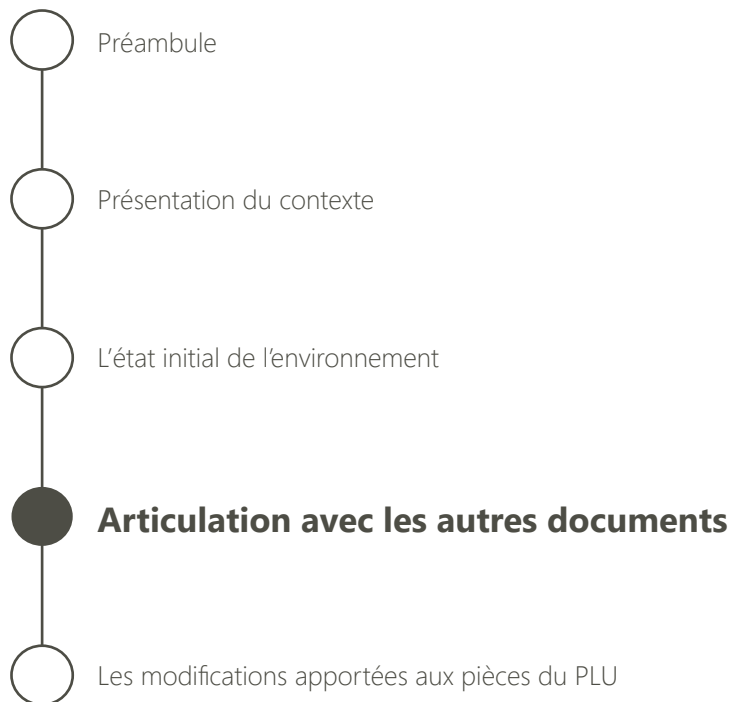


Risque Radon 2/3



- 1 - Potentiel de catégorie 1
- 2 - Potentiel de catégorie 2
- 3 - Potentiel de catégorie 3
- Limites communales





Articulation avec les autres documents

Au regard de l'objet de la présente modification, certaines orientations du SCOT et de la version arrêtée du PLH en lien avec la modification seront présentées :

- Objectifs liés à la préservation des espaces littoraux remarquables
- Objectifs de production de logements sociaux
- Objectifs liés à la préservation du commerce

Par rapport aux orientations mises en avant, seront justifiées également les modifications apportées aux PLU.

La commune de Le Minihic-sur-Rance fait partie du territoire du Pays de Saint-Malo.

Le Pays de Saint-Malo s'organise autour de 4 niveaux de fonction :

- **Des communes rurales ou périurbaines**, qui participent aux fonctions économiques, résidentielles et de services de proximité. Au nombre de 61, elles regroupent l'ensemble des communes qui ne sont pas constitutives d'un des pôles identifiés ci-après. **Le Minihic-sur-Rance fait partie de cette catégorie en secteur littoral.**
- **Des pôles relais**, qui, au-delà de l'ensemble des fonctions de proximité, permettent de proposer sur l'ensemble du territoire, certaines fonctions structurantes. Ils sont au nombre de 4, correspondant aux 4 communes suivantes : Cancale, Beaussais-sur-Mer, Saint-Pierre de Presquen, Tinténiac.
- **Des pôles structurants**, qui assurent l'ensemble des fonctions structurantes. Ils sont au nombre de 4, correspondant aux 6 communes suivantes : **Le premier Pôle associant Dinard, Pleuruit, La Richardais ; le second comportant Dol-de-Bretagne, Combourg, Pleine-Fougères.**
- **Un pôle majeur**, qui au-delà des fonctions structurantes, assure également des fonctions très structurantes qui dépassent le territoire du pays de Saint-Malo; Le pôle associe 2 communes : **Saint-Malo et Saint-Jouan-des-Guérets.**



1.1 Objectifs liés à la préservation des espaces littoraux remarquables (SCOT)

Les évolutions du PLU de Le Minihic-sur-Rance concernent l'intégration des dispositions relatives aux aménagements légers en zone NL (**+ autorisation à intégrer dans le rapport de présentation également**).

Le secteur NL dans le règlement de Le Minihic-sur-Rance correspond aux espaces remarquables maritimes au titre de la Loi Littoral. Concernant cette thématique, le SCOT du Pays de Saint Malo évoque dans la partie « **IV - ASSURER L'AMÉNAGEMENT ET LA PROTECTION DU LITTORAL DU PAYS** » plusieurs objectifs en lien avec la présente modification du PLU (p.70/73), notamment :

« 5) Veiller à la préservation des espaces littoraux remarquables

En vertu des dispositions du Code de l'urbanisme, les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques sont protégés.

Peuvent notamment être concernés par ces dispositions : certains espaces naturels côtiers et leurs abords ; les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer ; les îlots inhabités ; les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ; certains milieux humides comme les marais ou les vasières ; certains milieux constitutifs d'habitat pour des espèces animales ou végétales ; les parties naturelles des sites inscrits ou classés ; les formations géologiques, les grottes ...

Objectif 118 : la localisation et l'étendue des secteurs potentiels pouvant comprendre des espaces remarquables littoraux sont définies à l'échelle du SCOT par la cartographie présentée en annexe 3-C du présent document d'orientation et d'objectifs. Au sein des enveloppes ainsi proposées, voire au-delà lorsque les critères s'avèrent réunis, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local délimitent les espaces littoraux remarquables à la parcelle. Ces espaces littoraux remarquables ne peuvent accueillir que les aménagements réglementairement admis dans ce type d'espace.

La présente cartographie identifie de potentiels espaces remarquables qu'il reviendra à chaque document d'urbanisme de qualifier précisément, en retenant la qualification d'espaces remarquables, ou en l'écartant, notamment lorsqu'il sera considéré qu'une parcelle est urbanisée ou altérée (espaces bâtis, carrière, parking...), bref qu'elle ne correspond ni à un site ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, ni à un milieu nécessaire au maintien des équilibres.

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 : **les cheminements doux, ni cimentés, ni bitumés ; les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public; les postes d'observation de la faune** ; les sanitaires et les postes de secours rendus indispensables par l'importance de la fréquentation du public ; les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, ni cimentées, ni bitumées; la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; **certaines aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles... »**

1.1 Objectifs liés à la préservation des espaces littoraux remarquables (SCOT)

Cette dernière possibilité soulignée en rouge, est une **possibilité offerte par la loi Littoral**. Celle-ci est intégrée dans l'article R121-5 du code de l'urbanisme :

« 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 ; »

Il s'agit d'une possibilité de construction qui permet à la fois de limiter la constructibilité dans les espaces remarquables ainsi que les caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques **tout en permettant aux exploitations agricoles de se développer**.

Cependant, le règlement littéral de Le Minihic-sur-Rance (Zone NL, p.77 du règlement littéral) ainsi que les dispositions du rapport de présentation (p.159) n'ouvrent pas la possibilité de construire cet aménagements léger en espace remarquable car le paragraphe 4°a) n'y est pas intégré.

Lien avec le PLU actuel :

- Le PADD de Le Minihic indique dans la partie suivante «**XII. ORIENTATION EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL, DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DE LOISIRS**» vouloir : «*Préserver le potentiel de production agricole (terres et bâtiments agricoles) pour permettre le maintien, le développement et l'installation d'exploitations agricoles dans le respect de la qualité des paysages communaux.*»
- Le PADD ne justifie pas le fait de ne pas autoriser ce type d'aménagement léger en espace remarquable. Par ailleurs, la seule orientation en lien avec les espaces remarquables dans le PADD se trouve dans la partie suivante «**VIII. ORIENTATIONS POUR LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES** » (P.7 DU PADD). Il s'agit de la suivante : « *Préserver la trame verte et bleue en s'appuyant sur des espaces naturels remarquables (pointes, landes, zones humides, estrans, haies, boisements).*»

Le PLU en vigueur n'intègre pas l'entièreté des possibilités offertes par l'article R121-5 du code de l'urbanisme. Ainsi, 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 (comme il est précisé dans l'article R121-5 du code de l'urbanisme).

Cette modification ne rentre pas en contradiction avec le SCOT du pays de Saint-Malo. Elle impliquera dans le PLU actuel de modifier le rapport de présentation ainsi que le règlement graphique.

Les évolutions du PLU de Le Minihic-sur-Rance concernent l'intégration des objectifs de production de logements sociaux fixés par le SCOT du Pays de Saint Malo ainsi que par la version du PLH arrêtée le 11 juillet 2024.

• Que dit le SCoT du Pays de Saint Malo ?

Sur cette thématique en lien avec la mixité sociale, le SCOT du Pays de Saint Malo évoque dans la partie « **II - DÉFINIR DES CONDITIONS DE DÉVELOPPEMENT ADAPTÉES AUX BESOINS ET AUX RESSOURCES** » plusieurs objectifs en lien avec la présente modification du PLU (p.15/73), notamment :

« 1) Travailler les cohérences de l'offre de logement et des formes urbaines

• Avoir un parc immobilier diversifié qui répondent à tous les besoins

• Permettre le renouvellement des populations et les mixités générationnelles

Les dynamiques démographiques du pays témoignent globalement et parallèlement d'un accroissement de l'âge moyen des populations, d'une baisse de la taille des ménages et de l'arrivée de nouvelles populations, notamment de jeunes ménages. Ces tendances prennent toutefois des ampleurs très différentes, entre les intercommunalités, entre les communes d'une même intercommunalité, et parfois à l'intérieur d'une même commune. Elles font également écho à l'évolution des besoins en logement des populations en fonction de leur âge. C'est pourquoi la diversification du parc de logements doit être recherchée afin de répondre aux besoins de ses habitants dans les prochaines années et d'assurer un parcours résidentiel complet.

Objectif 11 : la production de logements permet de :

- favoriser l'existence d'une offre locative suffisante, pour répondre à la demande des jeunes ménages, mais aussi des personnes âgées,

- rechercher une diversité des tailles de logements et de parcelles, afin de disposer d'un parc immobilier varié,
- assurer la production de logements individuels groupés, intermédiaires et collectifs afin de favoriser les mixités urbaines.

Objectif 12 : la production de logement permet de répondre aux besoins spécifiques :

- des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite, pour toutes les communes,
- des jeunes travailleurs, apprentis, saisonniers et étudiants, pour les communes du pôle majeur et des pôles structurants. La localisation de cette offre s'effectue prioritairement à proximité des lieux et centres de formation et/ou au cœur des centres-villes, à proximité des commerces, équipements et services.

Pour rappel, le règlement des documents d'urbanisme locaux peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (Article L151-15 du Code de l'urbanisme).

Objectif 13 : en prolongement de l'Objectif 11 et de l'Objectif 12, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent, en réponse aux enjeux préalablement identifiés des principales surfaces résidentielles et mixtes.»

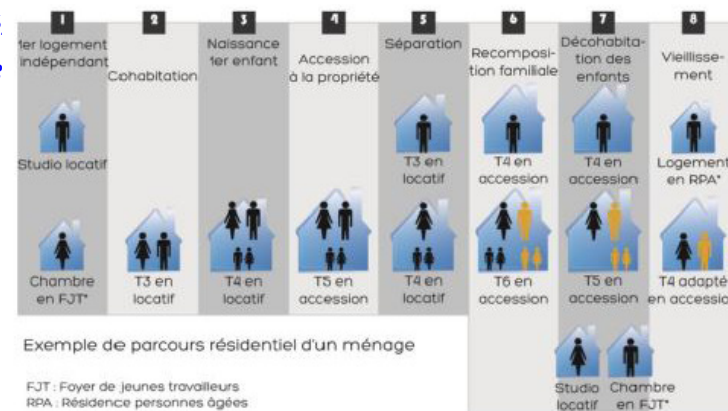


Illustration 3 : Évolution des besoins en logement des populations en fonction de leur âge

« Favoriser la diversité sociale et disposer de logements à coût abordable »

Au-delà de la taille et du type de logement, le coût du logement constitue également un élément déterminant, dans la capacité des populations locales à se loger, plus particulièrement sur le littoral, où le marché des résidences secondaires contribue au maintien de prix élevés.

Objectif 14 : la production de logements assure, l'accessibilité à tous, à travers la production d'une offre de logements à coût abordable :

- pour les communes des polarités, la production de logements comprend, à l'échelle de la commune, une proportion **d'au moins 20 %** de logements à coût abordable. Elle comprend également une part de logements à coût abordable, au sein de chaque surface à urbaniser de plus de 10 logements.
- pour les communes rurales et périurbaines, les autorités compétentes garantissent également un accueil diversifié à travers **l'identification des secteurs existants** et potentiels d'accueil de logements à coût abordable.
- dans les secteurs urbains situés à proximité des gares, la production de logements comprend une part de logements à coût abordable. L'identification de ces secteurs est justifiée au regard de l'organisation du tissu urbain autour des gares.

Au titre de cet objectif, les logements à coût abordable sont comptabilisés selon les conditions définies à l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Sont notamment pris en compte les logements locatifs :

- appartenant aux organismes d'habitat à loyer modéré ;
- tant publics que privés, relevant de conventionnement avec l'Etat ou l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat ;
- des foyers-logement, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, des logements d'urgence (avec la règle d'un logement pour 3 places) ;
- ...

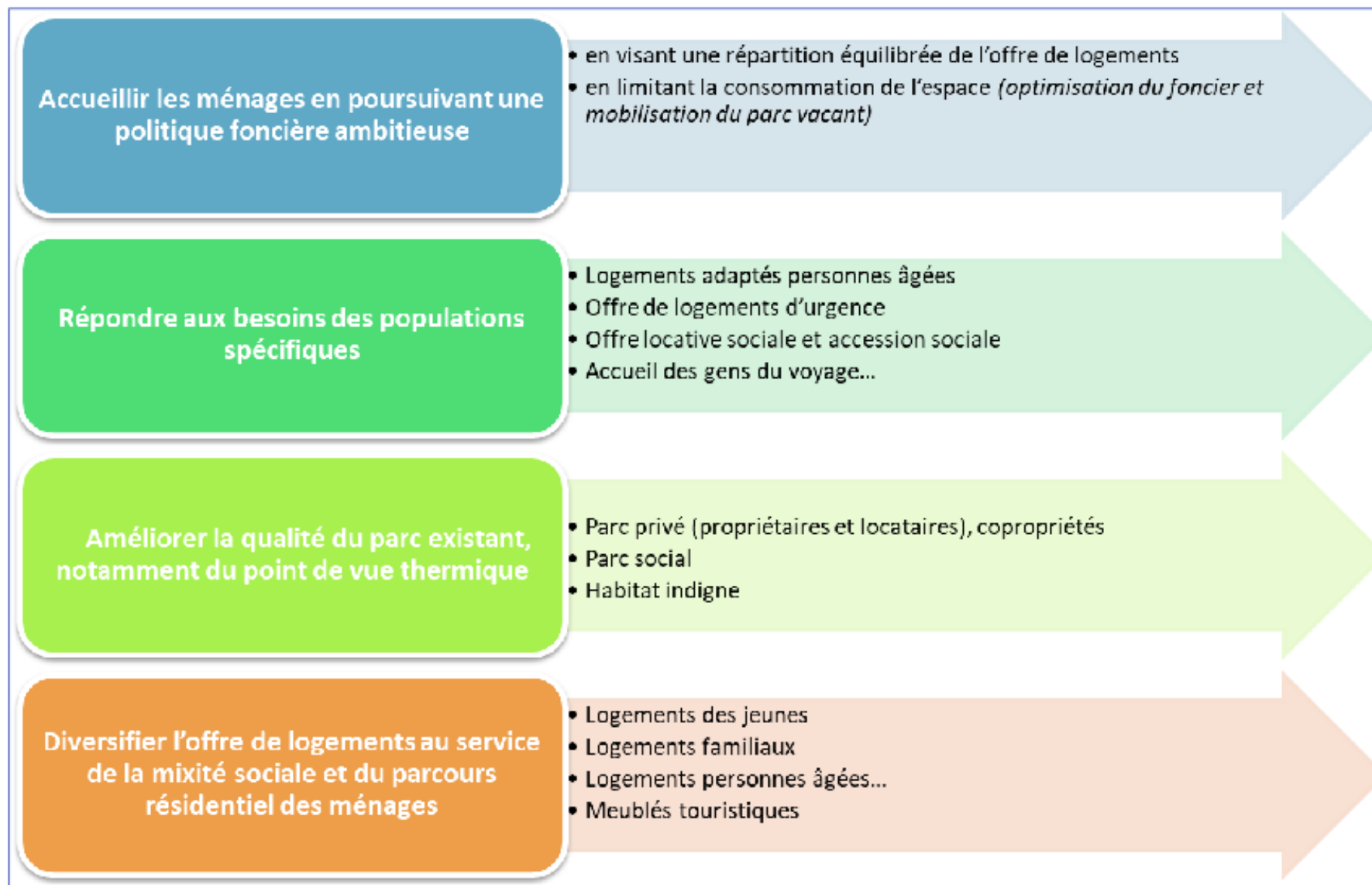
Ces mesures ne se substituent pas aux obligations de production de logement social à réaliser par les communes directement concernées par l'article 55 de la Loi solidarité et renouvellement urbain.

La bonne localisation du parc de logements à coût abordable est primordiale pour en assurer l'efficacité et l'occupation. Ainsi, la proximité des équipements, services, commerces et transports collectifs est recherchée.

A l'échelle communale, la localisation des logements à coût abordable est étudiée de manière à favoriser, lorsque cela est possible, une mixité au sein de chaque quartier ; et dans la mesure du possible, à l'échelle de chaque rue ou de chaque îlot ; voire même, pour les logements collectifs ou intermédiaires, à l'intérieur même de la construction.»

• Que dit le PLH ?

Le projet de PLH arrêté le 11 juillet 2024 prévoit de répondre à quatre grands enjeux :



• Que dit le PLH ?

La thématique des logements sociaux apparaît dans la partie suivante :

« **Action n°7 : Soutenir la production de logements à coût abordable** ». Cette thématique est un enjeu fort sur la commune (p.20 du PLH) :

Les typologies de logements

Selon les données du Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS), la CCCE compte, au 1^{er} janvier 2021, 1767 logements sociaux. 58 % du parc social de la CCCE est situé à Dinard. L'offre locative sociale est présente sur les 8 communes mais les communes de Lancelieux, Le Minihic-sur-Rance et Trémereuc totalisent moins de 70 logements sociaux.

Ce parc est aujourd'hui plutôt qualitatif et récent, composé en grande partie de logements collectifs, de taille moyenne.

Le parc locatif social est occupé majoritairement par des ménages isolés (78,1 % de personnes seules ou de familles monoparentales). Les occupants disposent de faibles revenus et en diminution. Le constat est fait d'une faible rotation au sein du parc locatif social.

Ce marché, jugé tendu, conduit à des délais d'attributions plus longs et des ménages devant se loger dans le parc locatif privé, plus cher. **Cette situation témoigne des insuffisances du parc locatif social.**

Rappelons que le nombre de constructions à vocation sociale récentes reste inférieur aux objectifs définis lors du PLH précédent qui était de 112 nouveaux logements sociaux par an. Avec une hausse de seulement 305 logements sociaux depuis 2013, il s'est construit en moyenne 38 nouveaux logements sociaux par an, soit 74 logements manquant par année.

La programmation devra ainsi répondre aux besoins du territoire, notamment aux besoins spécifiques tel le vieillissement de la population et contribuer à favoriser la mixité sociale.

(...)

Il est ainsi proposé d'adapter les objectifs de répartition, visant à renforcer la part du logement social au sein de la production nouvelle. Le logement social HLM représentera ainsi 25 % de la production globale et l'accession sociale 10 %.

Au sein du parc locatif public HLM, il est prévu 45 % de logements en financement PLAI, 45 % en PLUS et 10 % en PLS.

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.

L'offre de logements à coût abordable à réaliser est déclinée comme suit :

	PLUS	PLAI	PLS	Locatif social privé	Accession aidée
Dinard	78	78	17	35	70
Lancelieux	12	12	3	5	11
La Richardais	18	18	4	8	16
Le Minihic-sur-Rance	11	11	3	5	10
Pleurtuit	53	53	12	24	47
Saint-Briac-sur-Mer	17	17	4	8	15
Saint-Lunaire	19	19	4	8	17
Trémereuc	5	5	1	2	5
TOTAL	215	215	48	95	191

Lien avec le PLU actuel :

Les objectifs de mixité sociale sont rappelés dans le PLU de Le Minihic-sur-Rance au sein de plusieurs pièces, notamment 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 actuelle du PLU de Le Minihic sur Rance qui permettent de décliner la règle de mixité sociale à l'opération citée dans le PLH (souligné en rouge dans la page précédente de cette présente notice) : « *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 social fixés dans le PLH, la présente modification vise à modifier le règlement littéral du PLU de Le Minihic sur Rance.

Cette modification ne rentre donc pas en contradiction avec le SCOT du pays de Saint-Malo et le PLH de Le Minihic sur Rance.

Les évolutions du PLU de Le Minihic-sur-Rance portent également sur la **préservation du commerce du centre-bourg via l'instauration d'un linéaire commercial**. Concernant le développement économique, le SCOT du pays de Saint-Malo fixe également plusieurs objectifs :

2) Prévoir les conditions nécessaires au développement économique (p.20)

...

Maintenir et développer les emplois au cœur des centralités.

Les centres-bourgs et centres-villes restent des secteurs dynamiques qui accueillent une diversité de fonctions et d'activités. Les emplois salariés et le secteur tertiaire continuent de progresser sur le territoire. Afin de répondre aux demandes et d'encourager la création d'entreprises au cœur du tissu urbain existant, une offre de locaux d'activités, bureaux et services dans les centres-bourgs et centres-villes est recherchée.

3) Maintenir l'équilibre de l'armature commerciale du pays de Saint-Malo (p.25)

- 21 sites de centralité sont identifiés comme structurants à l'échelle du pays au vu de leur localisation, leur organisation, et leur composition.
- 16 sites de flux qui accueillent des implantations commerciales conséquentes, telles que des supermarchés ou des hypermarchés.

Objectifs : Prioriser la pérennisation des activités commerciales au sein des centralités

Le SCOT du pays de Saint Malo évoque les linéaires commerciaux comme outils permettant de lutter contre la déshérence commerciale dans les centralités et les sites de flux :

Page 26 du Scot du Pays de Saint Malo :

« En vue de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales dans les centralités, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local peuvent :

s'emparer d'outils à leur disposition afin de contrer la déshérence commerciale comme :

- la mise en place d'une taxe sur les locaux commerciaux vacants,
- **l'instauration d'un linéaire commercial prioritaire au sein de la centralité**, de manière très ciblée, avec interdiction du changement de destination (de commerce vers une autre destination),
- la définition d'une hauteur de rez-de-chaussée sous poutres à 3,5 mètres,
- l'instauration d'un alignement par rapport aux autres bâtiments,
- etc... »

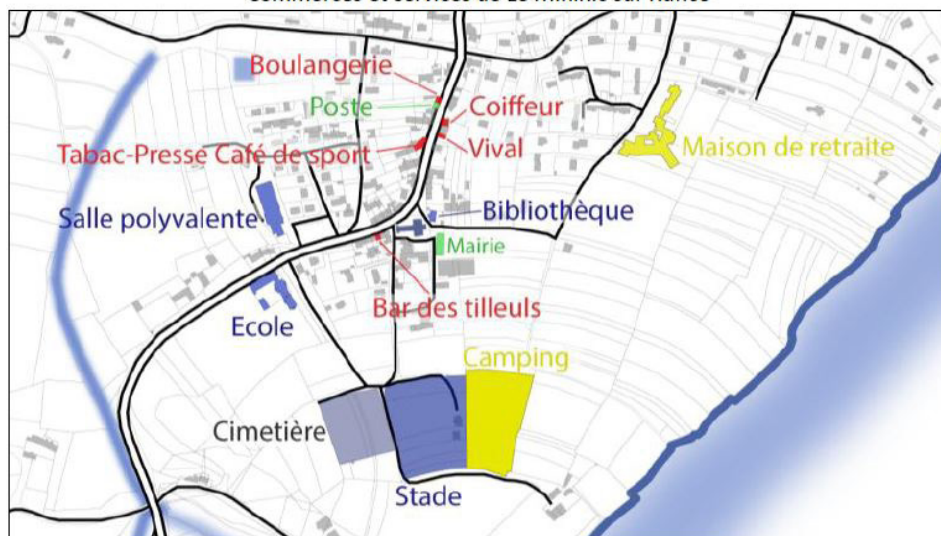
Lien avec le PLU actuel :

Cf. Rapport de présentation, «V. Commerces, services» page 28 :

« Le Minihic sur Rance est une commune multi polarisée par les aires urbaines de St-Malo et de Dinan qui concentre les fonctions urbaines majeures. Les pôles de Dinard et Pleurtuit concentrent les fonctions de commerces et de services de proximité.

Le tissu commercial est relativement dense et compte 25 établissements différents sur son territoire; établissements qui permettent en partie de répondre aux besoins de la population communale.

Commerces et services de Le Minihic sur Rance



Par ailleurs, la commune ne possède qu'un seul service de restauration contrairement au diagnostic fait sur l'ensemble de la Communauté de Communes où l'on retrouve une restauration diversifiée où petits restaurants et crêperies/pizzerias se côtoient pour former une offre adaptée à la clientèle touristique et aux habitants. Les restaurants ouverts toute l'année sont cependant assez nombreux et peu d'entre eux ont des capacités d'accueil adaptées aux groupes.

Le centre bourg de la commune concentre les activités commerciales de la commune :

- 2 bars (dont 1 tabac presse),
- 1 boulangerie,
- 1 alimentation,
- 1 salon de coiffure. »

Depuis, l'un des bars qui comportait le tabac presse sur la commune a fermé. Il ne reste donc plus que 4 autres commerces : 1 salon de coiffure, 1 alimentation (épicerie), 1 boulangerie et 1 bar. C'est pourquoi, il est nécessaire aujourd'hui de préserver le commerce existant sur la commune.

Cf. Le PADD (p.8) :

Des objectifs liés à la préservation du commerces sont fixé dans le PADD p.8,

«XII. ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL, DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DE LOISIRS», notamment :

- « Favoriser le maintien et le développement des activités économiques et notamment celles liées la plaisance et au nautisme.»

Pour décliner cet objectif, et protéger les activités économique situés au centre-bourg, la présente modification vise à instaurer un linéaire commercial dans le règlement graphique associé à des prescriptions dans le règlement littéral.



-  Préambule
-  Présentation du contexte
-  L'état initial de l'environnement
-  Articulation avec les autres documents
-  **Les modifications apportées aux pièces du PLU**

Les modifications apportées aux pièces du PLU



1. Modifications à apporter au rapport de présentation

Ajout d'une autorisation en matière d'aménagement léger en secteur NL

1. MODIFICATION À APPORTER AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Ajout d'une autorisation en matière d'aménagement léger en secteur NL (rapport de présentation)

AVANT : Pièce n°1 : Rapport de présentation initial (p.159)	APRÈS : Pièce n°1 : Rapport de présentation initial (p.159)	Justifications
« P. Zones NL et NLm : les espaces remarquables au titre de la Loi Littoral 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 : • Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres, ni cimentés ni bitumés. • Les équipements tels que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. • Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. • La réfection de bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques dans la limite de 30% d'emprise au sol maximum à la date d'approbation du PLU. • Les aménagements mentionnés dans le présent article pour le secteur NL doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »	« P. Zones NL et NLm : les espaces remarquables au titre de la Loi Littoral 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 : • Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres, ni cimentés ni bitumés. • Les équipements tels que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. • Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. • La réfection de bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques dans la limite de 30% d'emprise au sol maximum à la date d'approbation du PLU. • Les aménagements mentionnés dans le présent article pour le secteur NL doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. • 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. »	<u>Cet article doit être modifié pour :</u> 1 - Rendre le PLU compatible avec le SCOT qui évoque (comme l'article R121-5, 4°, a) du code de l'urbanisme) la possibilité d'implanter ce type d'aménagement léger. 2 - Permettre à des exploitations agricoles de pouvoir se développer (cohérence avec les objectifs du PADD)



2. Modifications à apporter aux OAP



**Intégration d'une OAP thématique dédiée à la
« Protection des arbres »**

3. MODIFICATIONS À APPORTER AUX OAP

■ Intégration d'une OAP thématique dédiée à la « Protection des arbres »

AVANT : Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	APRÈS : Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Justifications
Dans la pièce n°3, plusieurs OAP sectorielles et spécifiques sont évoquées dans le sommaire (p.2) : « Sommaire Les OAP sectorielles - Secteur de la Goduçais4 - Secteur rue Soeur Athanase / rue du Grand Ruet5 - Secteur rue du Général de Gaulle / rue de la Chevalerie6 - Secteur rue du Général de Gaulle / rue du Sous Lieutenant Hervé Artur7 - Secteur de la Gandrais8 OAP spécifique Zone d'activités maritimes Fosse Mort9 La Huliais.....11 »	Les OAP présents dans la pièce n°3 sont tous conservés. La présente modification consiste à intégrer l'OAP thématique «Protection des arbres» dans le document. Ci après les modifications à réaliser : « Sommaire Les OAP sectorielles - Secteur de la Goduçais4 - Secteur rue Soeur Athanase / rue du Grand Ruet5 - Secteur rue du Général de Gaulle / rue de la Chevalerie6 - Secteur rue du Général de Gaulle / rue du Sous Lieutenant Hervé Artur7 - Secteur de la Gandrais8 OAP spécifique Zone d'activités maritimes Fosse Mort9 La Huliais.....11 OAP thématique OAP thématique « Protection des arbres »..... 13 »	L'OAP « Protection de l'arbre » fixe les principes visant à traduire les orientations du PADD en matière de protection des paysages de qualité et du patrimoine végétal significatif d'intérêt local. Elle 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. Cette OAP invite chaque porteur de projet à s'inscrire pleinement dans ces enjeux, en décrivant une variété de « situations types » observables sur les domaines privé et public, afin de pouvoir répondre de la façon la plus juste au « cas par cas » pour protéger et valoriser l'arbre dans le paysage du bourg.



3. Modifications à apporter au règlement graphique et littéral

-  Ajout d'une autorisation en matière d'aménagement léger en secteur NL
-  Modification des règles en zone Uh et Us
-  L'intégration des règles de mixité sociale fixés par le PLH.
-  L'intégration de nouvelles prescriptions graphiques relatives à la protection des arbres et nouvelles dispositions associées à ces prescriptions modifiées.
-  L'instauration d'un linéaire commercial
-  La suppression d'emplacements réservés

Ajout d'une autorisation en matière d'aménagement léger en secteur NL (règlement littéral)

AVANT : Pièce n°3b : Règlement écrit initial (p.77)	APRÈS : Pièce n°3b : Règlement écrit initial (p.77)	Justifications
« En secteur NL : 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 : Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres, ni cimentés ni bitumés. • Les équipements tels que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. • Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. • La réfection de bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques dans la limite de 30% d'emprise au sol maximum à la date d'approbation du PLU. • Les constructions et installations prévues dans les articles L121-25, L121-26 du code de l'urbanisme. »	« En secteur NL : 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 : Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres, ni cimentés ni bitumés. • Les équipements tels que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. • Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. • La réfection de bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques dans la limite de 30% d'emprise au sol maximum à la date d'approbation du PLU. • Les constructions et installations prévues dans les articles L121-25, L121-26 du code de l'urbanisme. • 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 n'excèdent pas cinquante mètres carrés. »	Cet article doit être <u>modifié pour</u> : 1 - Rendre le PLU compatible avec le SCOT qui évoque (comme l'article R121-5, 4°, a) du code de l'urbanisme) la possibilité d'implanter ce type d'aménagement léger. 2 - Permettre à des exploitations agricoles de pouvoir se développer (cohérence avec les objectifs du PADD)

■ Modification des règles en zone Us et Uh

AVANT : Pièce n°3b : Règlement écrit initial (p.59)	APRÈS : Pièce n°3b : Règlement écrit modifié (p.59)	Justifications
« ARTICLE Us 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS Lorsque la construction s'implante dans un «espace interstitiel» (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties), une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins pourra être autorisée ou imposée. Lorsque la construction en volume principal s'implante en contiguïté d'un bâtiment existant, la hauteur de l'égout du toit majeur de la construction projetée sera identique à celle de construction existante, avec une tolérance de plus ou moins 0.60 mètre. Les volumes secondaires ou de moindre taille (annexe, extension...) sont autorisés à déroger à cette règle. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres. Pour les bâtiments destinés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques. La hauteur maximale des constructions est fixée à 4.50 mètres à l'égout et à 9.00 mètres au faitage. ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (...) <u>11.2. Matériaux et couleurs :</u> Les bâtiments principaux seront soit en pierre soit en parpaing enduit, soit en bois (lattes verticales peintes ou aspect vieillissement naturel « gris châtaignier ») en fonction de leur localisation et de l'environnement bâti. Les bâtiments annexes pourront utiliser plus largement le bois qui devra toujours être d'aspect sombre et bardé verticalement. »	« ARTICLE Us 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS Lorsque la construction s'implante dans un «espace interstitiel» (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties), une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins pourra être autorisée ou imposée. Lorsque la construction en volume principal s'implante en contiguïté d'un bâtiment existant, la hauteur de l'égout du toit majeur de la construction projetée sera identique à celle de construction existante, avec une tolérance de plus ou moins 0.60 mètre. Les volumes secondaires ou de moindre taille (annexe, extension...) sont autorisés à déroger à cette règle. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres. Pour les bâtiments destinés à des équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques. 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. ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (...) <u>11.2. Matériaux et couleurs :</u> Les bâtiments principaux seront soit en pierre soit en parpaing enduit, soit en bois (lattes verticales peintes ou aspect vieillissement naturel « gris châtaignier ») en fonction de leur localisation et de l'environnement bâti. Les bâtiments annexes pourront utiliser plus largement le bois qui devra toujours être d'aspect sombre et bardé verticalement. » Pas de modification concernant le reste de l'article.	<u>Cet article doit être modifié pour :</u> 1- Mettre à jour le règlement afin de permettre d'augmenter la hauteur des nouvelles constructions et pour supprimer une règle imposée en matière de matériaux et couleurs en zone Us.

Modification des règles en Us et Uh

AVANT : Pièce n°3b : Règlement écrit initial (p.59)	APRÈS : Pièce n°3b : Règlement écrit modifié (p.59)	Justifications
ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (...) <u>11.3. Les clôtures :</u> (...) Les clôtures en limites séparatives : - Elles seront réalisées en pierre, parements en pierre, ou constituées de haies végétales arbustives, renforcées le cas échéant d'un grillage intégré aux plantations. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres. Des clôtures de types différents pourront être autorisées en fonction des clôtures existantes à proximité et/ou de l'intégration paysagère et architecturale du projet. Sont interdits : - les plaques en béton d'une hauteur supérieure à 0,5 mètre, - l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings...), - les éléments de béton préfabriqué, les carreaux de plâtre, les briques creuses, et tous les matériaux de fortune (bâche...).	ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (...) <u>11.3. Les clôtures :</u> (...) Les clôtures en limites séparatives : - 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. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres. Des clôtures de types différents pourront être autorisées en fonction des clôtures existantes à proximité et/ou de l'intégration paysagère et architecturale du projet. Sont interdits : - les plaques en béton d'une hauteur supérieure à 0,5 mètre, - l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings...), - les éléments de béton préfabriqué, les carreaux de plâtre, les briques creuses, et tous les matériaux de fortune (bâche...).	<u>Cet article doit être modifié pour :</u> 2- Mettre à jour le règlement afin de permettre les clotures d'un autre type en zone Us.

Modification des règles en Us et Uh

AVANT : Pièce n°3b : Règlement écrit initial (p.36)	APRÈS : Pièce n°3b : Règlement écrit modifié (p.36)	Justifications
ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS « 10.2. En secteur Uh1 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 7.00 mètres à l'égout et à 11.00 mètres au faitage. 10.3. En secteurs Uh2 et Uh3 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 4.50 mètres à l'égout et à 9.00 mètres au faitage » ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (...) 11.2. Matériaux et couleurs : Les bâtiments principaux seront soit en pierre soit en parpaing enduit, soit en bois (lattes verticales peintes ou aspect vieillissement naturel «gris châtaignier») en fonction de leur localisation et de l'environnement bâti. Les bâtiments annexes pourront utiliser plus largement le bois qui devra toujours être d'aspect sombre et bardé verticalement. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints,..) ne sera en aucun cas lumineuse, ni claire, ni blanche, ni de couleur vive. Elle se référera au caractère et aux teintes des constructions anciennes locales référencées sur le secteur. Sont recommandées les teintes issues de couleurs complémentaires sans utilisation de blanc, blanc cassé ou blanc coloré dit «gris coloré» Les teintes des menuiseries seront : • Soit en teinte franche (ocre rouge, ocre jaune,...) • Soit en gris (référence du début du siècle) Les toitures seront de couleur noire ou bleue ardoise.	ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS « 10.2. En secteur Uh1, Uh2 et Uh3 : 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. ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (...) 11.2. Matériaux et couleurs : Les bâtiments principaux seront soit en pierre soit en parpaing enduit, soit en bois (lattes verticales peintes ou aspect vieillissement naturel «gris châtaignier») en fonction de leur localisation et de l'environnement bâti. Les bâtiments annexes pourront utiliser plus largement le bois qui devra toujours être d'aspect sombre et bardé verticalement. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints,..) ne sera en aucun cas lumineuse, ni claire, ni blanche, ni de couleur vive. Elle se référera au caractère et aux teintes des constructions anciennes locales référencées sur le secteur. Sont recommandées les teintes issues de couleurs complémentaires sans utilisation de blanc, blanc cassé ou blanc coloré dit «gris coloré» Les teintes des menuiseries seront : • Soit en teinte franche (ocre rouge, ocre jaune,...) • Soit en gris (référence du début du siècle) Les toitures seront de couleur noire ou bleue ardoise. Pas de modification concernant le reste de l'article.	Cet article doit être modifié pour : 1- Mettre à jour le règlement afin de permettre d'augmenter la hauteur des nouvelles constructions et pour supprimer une règle imposée en matière de matériaux et couleurs en zone Uh.

Modification des règles en Us et Uh

AVANT : Pièce n°3b : Règlement écrit initial (p.37)	APRÈS : Pièce n°3b : Règlement écrit modifié (p.37)	Justifications
ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (...) <u>11.3. Les clôtures :</u> (...) Les clôtures en limites séparatives : - Elles seront réalisées en pierre, parements en pierre, ou constituées de haies végétales arbustives, renforcées le cas échéant d'un grillage intégré aux plantations. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres. Des clôtures de types différents pourront être autorisées en fonction des clôtures existantes à proximité et/ou de l'intégration paysagère et architecturale du projet. Sont interdits : - les plaques en béton d'une hauteur supérieure à 0,5 mètre, - l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings...), - les éléments de béton préfabriqué, les carreaux de plâtre, les briques creuses, et tous les matériaux de fortune (bâche...).	ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (...) <u>11.3. Les clôtures :</u> (...) Les clôtures en limites séparatives : - 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. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres. Des clôtures de types différents pourront être autorisées en fonction des clôtures existantes à proximité et/ou de l'intégration paysagère et architecturale du projet. Sont interdits : - les plaques en béton d'une hauteur supérieure à 0,5 mètre, - l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings...), - les éléments de béton préfabriqué, les carreaux de plâtre, les briques creuses, et tous les matériaux de fortune (bâche...).	<u>Cet article doit être modifié pour :</u> 2- Mettre à jour le règlement afin de permettre les clôtures d'un autre type en zone Uh.

L'intégration des objectifs de mixité sociale fixé par le PLH

AVANT : Pièce n°3b : Règlement écrit initial (p.24)	APRÈS : Pièce n°3b : Règlement écrit modifié (p.37)	Justifications
« ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sous réserve du respect des disposition du SAGE relatif aux zones humides, sont admis sous réserve de rester compatibles avec la vocation du secteur : • Les logements de fonction (direction, surveillance, maintenance, ...) dans la mesure où leur présence sur le site est justifiée, qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment d'activité et que leur surface soit limitée à 50 m² de surface de plancher. • Les installations et constructions nécessaires aux services généraux du secteur. • L'aménagement, la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes quelque soit leur affectation et l'extension de ces habitations dans la limite fixée à l'article Ua 4. • Les installations et équipements techniques, liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) nonobstant les dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre. • Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules sous réserve de prévoir des dispositions visant à limiter leur impact sur l'environnement. • La reconstruction après sinistre sous réserve de t'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 16 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans le présent secteur ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire. »	« ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sous réserve du respect des disposition du SAGE relatif aux zones humides, sont admis sous réserve de rester compatibles avec la vocation du secteur : • Les logements de fonction (direction, surveillance, maintenance, ...) dans la mesure où leur présence sur le site est justifiée, qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment d'activité et que leur surface soit limitée à 50 m² de surface de plancher. • Les installations et constructions nécessaires aux services généraux du secteur. • L'aménagement, la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes quelque soit leur affectation et l'extension de ces habitations dans la limite fixée à l'article Ua 4. • Les installations et équipements techniques, liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) nonobstant les dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre. • Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules sous réserve de prévoir des dispositions visant à limiter leur impact sur l'environnement. • La reconstruction après sinistre sous réserve de t'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 16 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans le présent secteur ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 16 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire. • 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. »	Cet article doit être modifié pour intégrer les objectifs de mixité sociale fixés par le PLH.

1. MODIFICATION DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE & LITTERAL

L'intégration des objectifs de mixité sociale fixé par le PLH

AVANT : Pièce n°3b : Règlement écrit initial (p.30)	APRÈS : Pièce n°3b : Règlement écrit modifié (p.37)	Justifications
« ARTICLE Uh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sous réserve du respect des disposition du SAGE relatif aux zones humides, sont admis sous conditions : <u>Dans le secteur Uh1 :</u> Au titre des articles L 151-19 et R 151-41 du Code de l'urbanisme et sur l'ensemble du territoire couvert par le zonage UH1, les immeubles, ainsi que les éléments du petit patrimoine (tel que puits, four, lavoir, murs, etc.), sont soumis au permis de démolir. Leur démolition, totale ou partielle, est soumise à autorisation préalable. »	« ARTICLE Uh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sous réserve du respect des disposition du SAGE relatif aux zones humides, sont admis sous conditions : <u>En tout secteur :</u> - 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. <u>Dans le secteur Uh1 :</u> - Au titre des articles L 151-19 et R 151-41 du Code de l'urbanisme et sur l'ensemble du territoire couvert par le zonage UH1, les immeubles, ainsi que les éléments du petit patrimoine (tel que puits, four, lavoir, murs, etc.), sont soumis au permis de démolir. Leur démolition, totale ou partielle, est soumise à autorisation préalable.»	Cet article doit être modifié pour intégrer les objectifs de mixité sociale fixés par le PLH.

1. MODIFICATION DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE & LITTERAL

L'intégration de nouvelles prescriptions graphiques relatives à la protection des arbres et nouvelles dispositions associées à ces prescriptions modifiées.

AVANT : cf. « 45181_règlement_1_graphique_1_20220427 »

L'objectif : La modification du PLU de Le Minihic-sur-Rance vise à renforcer la protection du bocage au sein du PLU. Actuellement, le règlement intègre les prescriptions suivantes :

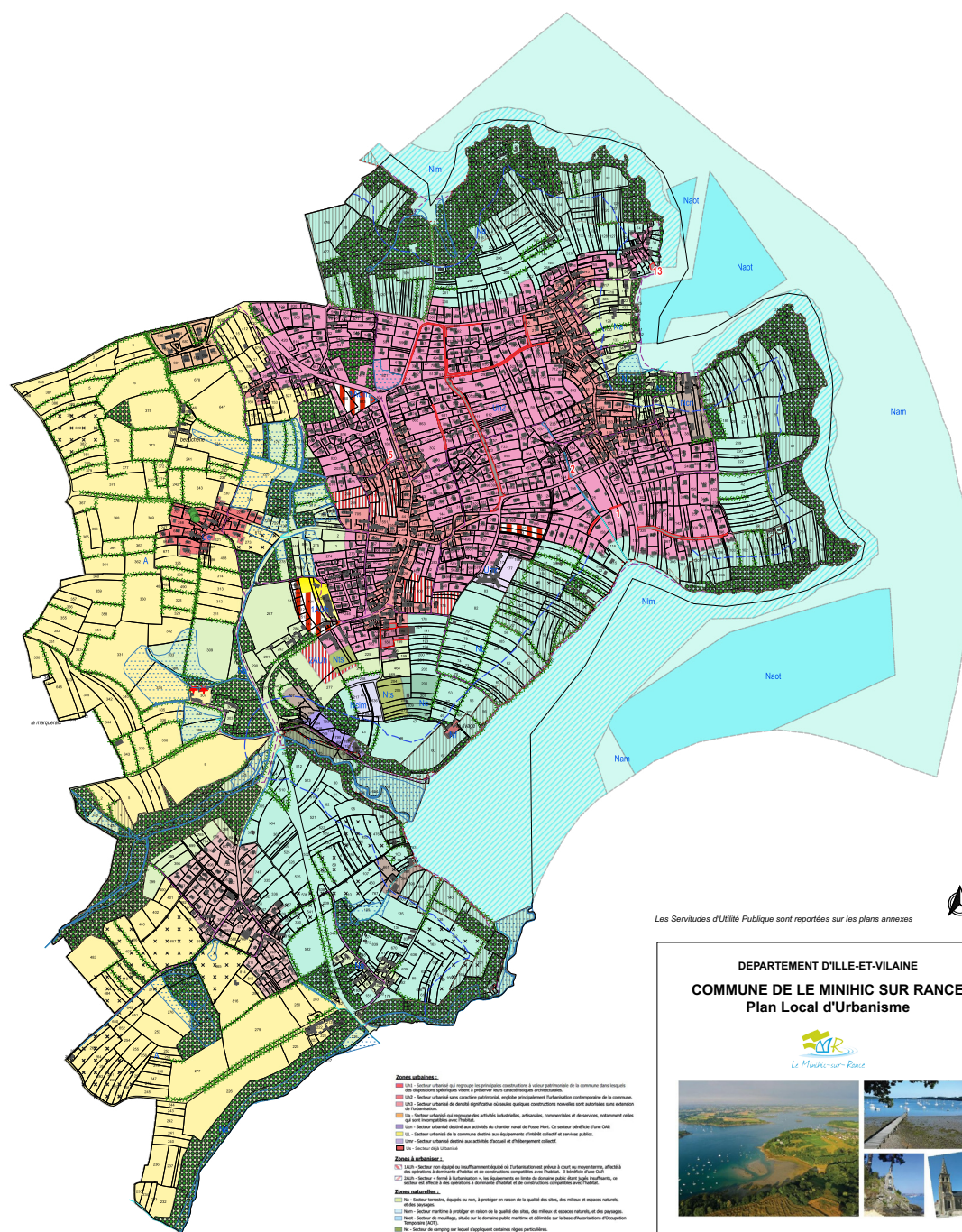
LEGENDE

 **Espace boisé classé (EBC)** classé au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

 **Boisement** classé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

 **Haie à protéger** classée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

 **Arbre à préserver**, dont les modalités de protection n'ont pas été précisées.



Liste des emplacements réservés :

Quartier	Désignation	Surface (m²)
1	Emplacement réservé	100
2	Emplacement réservé	100
3	Emplacement réservé	100
4	Emplacement réservé	100
5	Emplacement réservé	100
6	Emplacement réservé	100
7	Emplacement réservé	100
8	Emplacement réservé	100
9	Emplacement réservé	100
10	Emplacement réservé	100
11	Emplacement réservé	100
12	Emplacement réservé	100
13	Emplacement réservé	100
14	Emplacement réservé	100
15	Emplacement réservé	100
16	Emplacement réservé	100
17	Emplacement réservé	100
18	Emplacement réservé	100
19	Emplacement réservé	100
20	Emplacement réservé	100
21	Emplacement réservé	100
22	Emplacement réservé	100
23	Emplacement réservé	100
24	Emplacement réservé	100
25	Emplacement réservé	100
26	Emplacement réservé	100
27	Emplacement réservé	100
28	Emplacement réservé	100
29	Emplacement réservé	100
30	Emplacement réservé	100
31	Emplacement réservé	100
32	Emplacement réservé	100
33	Emplacement réservé	100
34	Emplacement réservé	100
35	Emplacement réservé	100
36	Emplacement réservé	100
37	Emplacement réservé	100
38	Emplacement réservé	100
39	Emplacement réservé	100
40	Emplacement réservé	100
41	Emplacement réservé	100
42	Emplacement réservé	100
43	Emplacement réservé	100
44	Emplacement réservé	100
45	Emplacement réservé	100
46	Emplacement réservé	100
47	Emplacement réservé	100
48	Emplacement réservé	100
49	Emplacement réservé	100
50	Emplacement réservé	100
51	Emplacement réservé	100
52	Emplacement réservé	100
53	Emplacement réservé	100
54	Emplacement réservé	100
55	Emplacement réservé	100
56	Emplacement réservé	100
57	Emplacement réservé	100
58	Emplacement réservé	100
59	Emplacement réservé	100
60	Emplacement réservé	100
61	Emplacement réservé	100
62	Emplacement réservé	100
63	Emplacement réservé	100
64	Emplacement réservé	100
65	Emplacement réservé	100
66	Emplacement réservé	100
67	Emplacement réservé	100
68	Emplacement réservé	100
69	Emplacement réservé	100
70	Emplacement réservé	100
71	Emplacement réservé	100
72	Emplacement réservé	100
73	Emplacement réservé	100
74	Emplacement réservé	100
75	Emplacement réservé	100
76	Emplacement réservé	100
77	Emplacement réservé	100
78	Emplacement réservé	100
79	Emplacement réservé	100
80	Emplacement réservé	100
81	Emplacement réservé	100
82	Emplacement réservé	100
83	Emplacement réservé	100
84	Emplacement réservé	100
85	Emplacement réservé	100
86	Emplacement réservé	100
87	Emplacement réservé	100
88	Emplacement réservé	100
89	Emplacement réservé	100
90	Emplacement réservé	100
91	Emplacement réservé	100
92	Emplacement réservé	100
93	Emplacement réservé	100
94	Emplacement réservé	100
95	Emplacement réservé	100
96	Emplacement réservé	100
97	Emplacement réservé	100
98	Emplacement réservé	100
99	Emplacement réservé	100
100	Emplacement réservé	100

Zones urbaines :

- 100 - Secteur urbain qui regroupe les principales constructions à vocation résidentielle de la commune dans laquelle il est situé.
- 101 - Secteur urbain qui regroupe les principales constructions à vocation commerciale de la commune.
- 102 - Secteur urbain qui regroupe les principales constructions à vocation industrielle de la commune.
- 103 - Secteur urbain qui regroupe les principales constructions à vocation tertiaire de la commune.
- 104 - Secteur urbain qui regroupe les principales constructions à vocation agricole de la commune.
- 105 - Secteur urbain qui regroupe les principales constructions à vocation artisanale de la commune.
- 106 - Secteur urbain qui regroupe les principales constructions à vocation culturelle de la commune.
- 107 - Secteur urbain qui regroupe les principales constructions à vocation sportive de la commune.
- 108 - Secteur urbain qui regroupe les principales constructions à vocation touristique de la commune.
- 109 - Secteur urbain qui regroupe les principales constructions à vocation militaire de la commune.
- 110 - Secteur urbain qui regroupe les principales constructions à vocation religieuse de la commune.
- 111 - Secteur urbain qui regroupe les principales constructions à vocation scolaire de la commune.
- 112 - Secteur urbain qui regroupe les principales constructions à vocation hospitalière de la commune.
- 113 - Secteur urbain qui regroupe les principales constructions à vocation administrative de la commune.
- 114 - Secteur urbain qui regroupe les principales constructions à vocation judiciaire de la commune.
- 115 - Secteur urbain qui regroupe les principales constructions à vocation parlementaire de la commune.
- 116 - Secteur urbain qui regroupe les principales constructions à vocation diplomatique de la commune.
- 117 - Secteur urbain qui regroupe les principales constructions à vocation consulaire de la commune.
- 118 - Secteur urbain qui regroupe les principales constructions à vocation internationale de la commune.
- 119 - Secteur urbain qui regroupe les principales constructions à vocation transnationale de la commune.
- 120 - Secteur urbain qui regroupe les principales constructions à vocation mondiale de la commune.

Zones naturelles :

- 200 - Secteur naturel qui regroupe les principales zones naturelles de la commune dans laquelle il est situé.
- 201 - Secteur naturel qui regroupe les principales zones naturelles de la commune.
- 202 - Secteur naturel qui regroupe les principales zones naturelles de la commune.
- 203 - Secteur naturel qui regroupe les principales zones naturelles de la commune.
- 204 - Secteur naturel qui regroupe les principales zones naturelles de la commune.
- 205 - Secteur naturel qui regroupe les principales zones naturelles de la commune.
- 206 - Secteur naturel qui regroupe les principales zones naturelles de la commune.
- 207 - Secteur naturel qui regroupe les principales zones naturelles de la commune.
- 208 - Secteur naturel qui regroupe les principales zones naturelles de la commune.
- 209 - Secteur naturel qui regroupe les principales zones naturelles de la commune.
- 210 - Secteur naturel qui regroupe les principales zones naturelles de la commune.
- 211 - Secteur naturel qui regroupe les principales zones naturelles de la commune.
- 212 - Secteur naturel qui regroupe les principales zones naturelles de la commune.
- 213 - Secteur naturel qui regroupe les principales zones naturelles de la commune.
- 214 - Secteur naturel qui regroupe les principales zones naturelles de la commune.
- 215 - Secteur naturel qui regroupe les principales zones naturelles de la commune.
- 216 - Secteur naturel qui regroupe les principales zones naturelles de la commune.
- 217 - Secteur naturel qui regroupe les principales zones naturelles de la commune.
- 218 - Secteur naturel qui regroupe les principales zones naturelles de la commune.
- 219 - Secteur naturel qui regroupe les principales zones naturelles de la commune.
- 220 - Secteur naturel qui regroupe les principales zones naturelles de la commune.

Zones agricoles :

- 300 - Secteur agricole qui regroupe les principales zones agricoles de la commune dans laquelle il est situé.
- 301 - Secteur agricole qui regroupe les principales zones agricoles de la commune.
- 302 - Secteur agricole qui regroupe les principales zones agricoles de la commune.
- 303 - Secteur agricole qui regroupe les principales zones agricoles de la commune.
- 304 - Secteur agricole qui regroupe les principales zones agricoles de la commune.
- 305 - Secteur agricole qui regroupe les principales zones agricoles de la commune.
- 306 - Secteur agricole qui regroupe les principales zones agricoles de la commune.
- 307 - Secteur agricole qui regroupe les principales zones agricoles de la commune.
- 308 - Secteur agricole qui regroupe les principales zones agricoles de la commune.
- 309 - Secteur agricole qui regroupe les principales zones agricoles de la commune.
- 310 - Secteur agricole qui regroupe les principales zones agricoles de la commune.
- 311 - Secteur agricole qui regroupe les principales zones agricoles de la commune.
- 312 - Secteur agricole qui regroupe les principales zones agricoles de la commune.
- 313 - Secteur agricole qui regroupe les principales zones agricoles de la commune.
- 314 - Secteur agricole qui regroupe les principales zones agricoles de la commune.
- 315 - Secteur agricole qui regroupe les principales zones agricoles de la commune.
- 316 - Secteur agricole qui regroupe les principales zones agricoles de la commune.
- 317 - Secteur agricole qui regroupe les principales zones agricoles de la commune.
- 318 - Secteur agricole qui regroupe les principales zones agricoles de la commune.
- 319 - Secteur agricole qui regroupe les principales zones agricoles de la commune.
- 320 - Secteur agricole qui regroupe les principales zones agricoles de la commune.

Autres zones :

- 400 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune dans laquelle il est situé.
- 401 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 402 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 403 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 404 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 405 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 406 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 407 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 408 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 409 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 410 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 411 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 412 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 413 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 414 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 415 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 416 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 417 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 418 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 419 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 420 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.

Autres zones :

- 500 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune dans laquelle il est situé.
- 501 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 502 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 503 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 504 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 505 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 506 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 507 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 508 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 509 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 510 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 511 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 512 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 513 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 514 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 515 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 516 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 517 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 518 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 519 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.
- 520 - Secteur qui regroupe les principales zones de la commune.

Les Servitudes d'Utilité Publique sont reportées sur les plans annexes

DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
COMMUNE DE LE MINIHIC SUR RANCE
Plan Local d'Urbanisme



Pièce n°3 : Règlement
3a1 - Règlement graphique 5000ème

PLU approuvé le : 21 mars 2017
Révision allégée n°1 approuvée le : 29 août 2019
Modification n°1 approuvée le : 29 août 2019
Modification simplifiée n°1 approuvée le : 27 avril 2022

Futur Proche

THEMA



1. MODIFICATION DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE & LITTERAL

■ L'intégration de nouvelles prescriptions graphiques relatives à la protection des arbres et nouvelles dispositions associées à ces prescriptions modifiées.

Dans le cadre de cette présente modification de droit commun, de nouvelles prescriptions surfaciques, linéaires, et ponctuelles ont été intégrées au règlement graphique (**en rouge**).

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

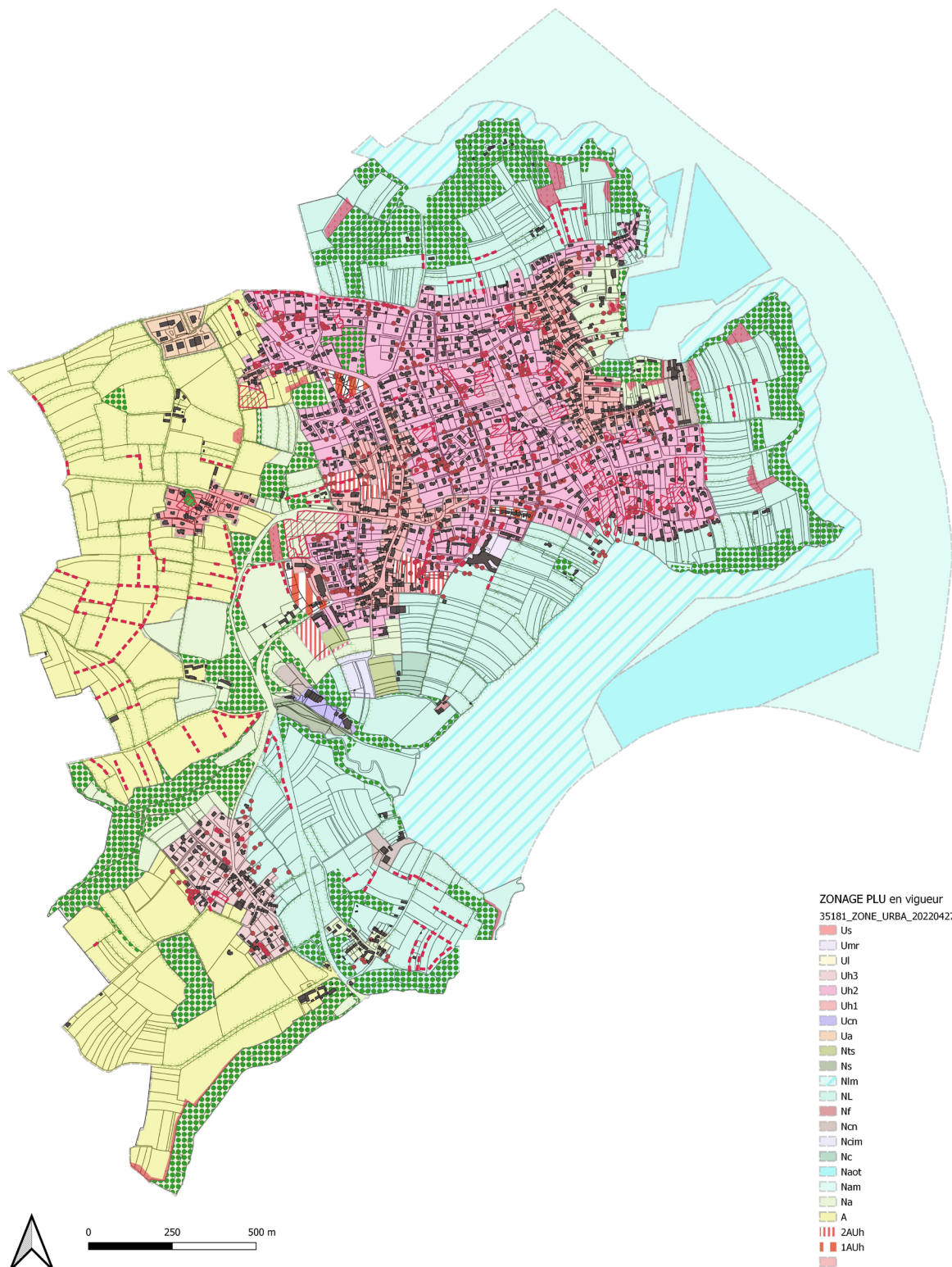
 **Boisement supplémentaire** classé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme à intégrer au règlement graphique

 **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



1. MODIFICATION DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE & LITTERAL

■ L'intégration de nouvelles prescriptions graphiques relatives à la protection des arbres et nouvelles dispositions associées à ces prescriptions modifiées.

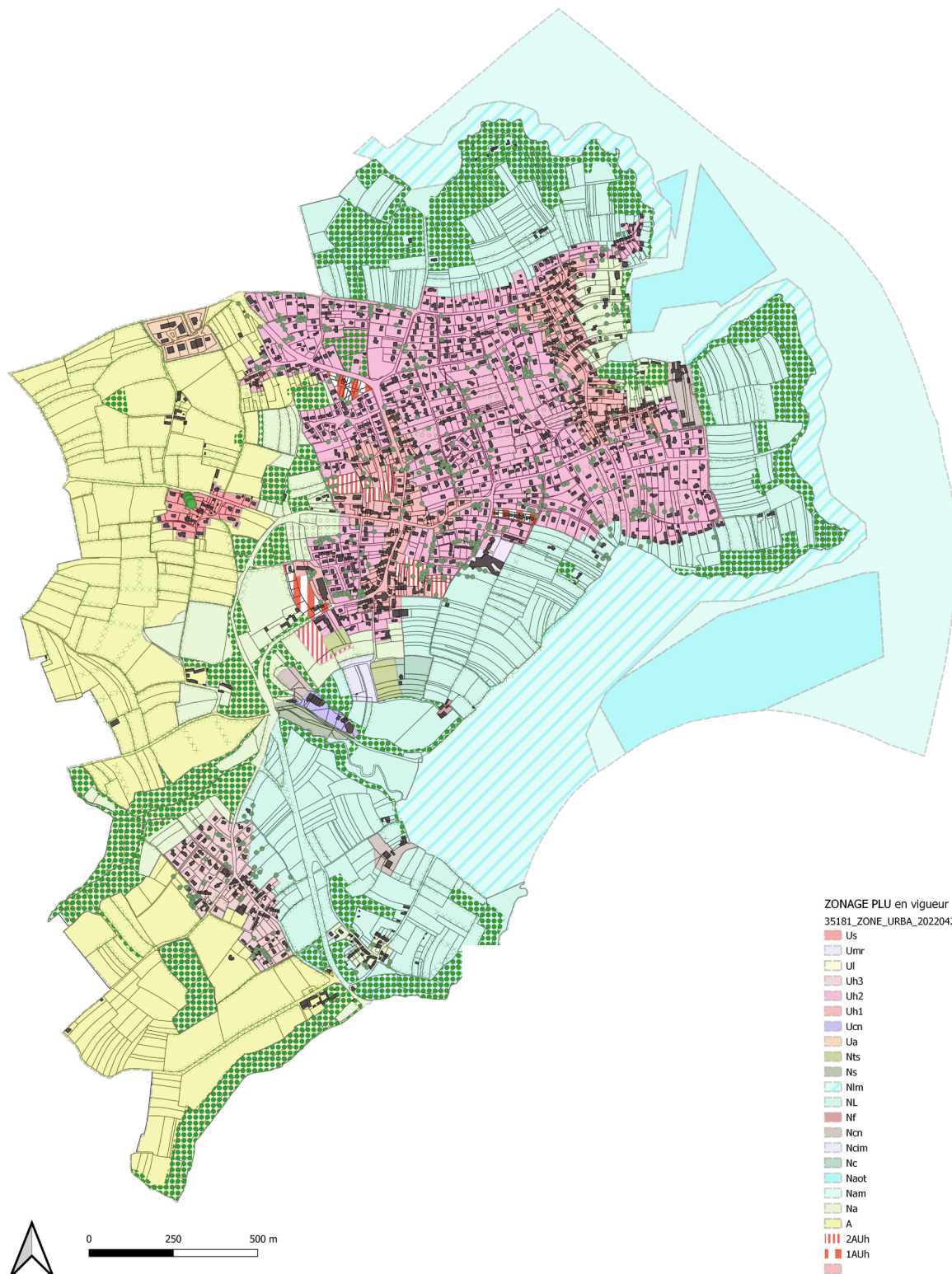
APRES L'INTÈGRATION DES NOUVELLES PRESCRIPTIONS :

LEGENDE

-  **Espace boisé classé (EBC)** classé au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme
-  **Boisement** classé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
-  **Haie à protéger** classé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
-  **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

JUSTIFICATION :

Les prescriptions relatives aux Espaces Boisés Classés (EBC), boisements, haies, arbres ont été complétées dans le règlement graphique afin de renforcer leur identification et protection au sein du territoire communal.



1. MODIFICATION DANS LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE & LITTERAL

■ **L'intégration de nouvelles prescriptions graphiques relatives à la protection des arbres et nouvelles dispositions associées à ces prescriptions modifiées.**

AVANT : Pièce n°3b : Règlement écrit initial (p.14)	APRÈS : Pièce n°3b : Règlement écrit modifié (p.14)	Justifications
« 10. ESPACES BOISES CLASSES, HAIES, BOISEMENTS Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé. Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier- notamment dans les massifs de plus de 1 Ha conformément à l'arrêté Préfectoral du 28 février 2003 - d'un seul tenant et quelle qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-23 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. »	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) Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer sont repérés au plan de zonage du PLU par un quadrillage semé de ronds verts. A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés classés, les dispositions des articles L.113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables. Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. La création de voies d'accès dans un secteur situé en EBC est interdite. Les coupes, abattages d'arbres ou encore d'autres opérations pouvant avoir un impact dans ces espaces boisés classés (exemples : <i>ébranchage, élagage, dépressage, etc..</i>) sont soumis à déclaration préalable. Toutefois, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages dans les cas suivants : • Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts (sous réserve d'une expertise). En cas d'abattage, un ou des arbres seront plantés sur place pour maintenir l'état arboré du site. Les abbatages des arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique devront être obligatoirement suivis de nouvelles plantations au titre de l'article L.350-3 du code de l'environnement. Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ; • Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du Code forestier ; • Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du Code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même Code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au Code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce Code ;	<u>Cet article doit être modifié pour :</u> 1- Renforcer la protection des espaces boisés classés, des haies et des boisements en développant ce qu'il est possible de faire dans le cadre d'une déclaration préalable.

1. MODIFICATION DANS LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE & LITTERAL

■ L'intégration de nouvelles prescriptions graphiques relatives à la protection des arbres et nouvelles dispositions associées à ces prescriptions modifiées.

AVANT : Pièce n°3b : Règlement écrit initial (p.14)	APRÈS : Pièce n°3b : Règlement écrit modifié (Suite : intégration au sein du même article) (p.14)	Justifications
« 10. ESPACES BOISES CLASSES, HAIES, BOISEMENTS Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé. Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier- notamment dans les massifs de plus de 1 Ha conformément à l'arrêté Préfectoral du 28 février 2003 - d'un seul tenant et quelle qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-23 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. »	- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre National de la Propriété Forestière. - Les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition : - D'être strictement nécessaire à la gestion et à l'entretien de l'espace ou à l'agrément du public ; - De ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante. 2. ARBRES, BOISEMENTS ET HAIES PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ART. L151-23 DU CODE DE L'URBANISME) Le PLU identifie, au titre du L.151-23 du code l'urbanisme des éléments du paysage représentant un intérêt écologique particulier (les arbres structurants, les linéaires de haies bocagères et les boisements), qu'il convient de protéger. Toute suppression d'élément bocager devra être dûment motivée. En dehors des travaux d'entretien nécessaires à la régénération des végétaux, tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié par le présent PLU et protégé au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme (Loi paysage), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Aucune activité (élagage, occupation du sol, etc.) ne doit compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés. Pour chaque projet, il sera recherché et appliqué la séquence ERC (Eviter Réduire Compenser) comme défini au sein du Code de l'environnement. Pour des motifs de préservation de la qualité paysagère des lieux, d'équilibre environnemental, de préservation de la biodiversité du quotidien, la conservation de haie ou d'arbres pourra être exigée. La suppression des arbres et haies existants à l'occasion d'un projet d'aménagement ou de construction devra être justifiée.	<u>Cet article doit être modifié pour :</u> 2- Renforcer la protection des espaces boisés classés, des haies et des boisements protégés au titre de l'article L.151-23 (Loi paysage) dans le règlement graphique en fixant des règles de compensation.

L'intégration de nouvelles prescriptions graphiques relatives à la protection des arbres et nouvelles dispositions associées à ces prescriptions modifiées.

AVANT : Pièce n°3b : Règlement écrit initial (p.14)	APRÈS : Pièce n°3b : Règlement écrit modifié (Intégration au sein du même article) (p.14)	Justifications
« 10. ESPACES BOISES CLASSES, HAIES, BOISEMENTS Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé. Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier- notamment dans les massifs de plus de 1 Ha conformément à l'arrêté Préfectoral du 28 février 2003 - d'un seul tenant et quelle qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-23 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. »	Les haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain. Constitue un arbre structurant, les arbres isolés à protéger au titre du L.151-23 en raison de : 1 - l'envergure de l'arbre regroupant à la fois, la hauteur de l'arbre et la largeur de son houppier ; 2 - l'essence, rare ou non, conifères et feuillus (visibles en hiver, ramure) ; 3 - l'impact visuel, l'arbre marquant alors fortement le paysage, par sa présence, sa silhouette ; 4 - son rôle dans l'animation de l'espace public et sa contribution à l'identité du lieu qui renforce ainsi la qualité paysagère du site. Les arbres sont protégés dans leur globalité (système racinaire, collet, tronc, branches). Ces arbres ne peuvent pas être dégradés de quelque façon que ce soit. • Constitue une haie, une entité végétale linéaire de 10 mètres de large maximum et présentant soit une strate arbustive (avec ou sans autres strates de végétation), soit une strate arborée mais qui doit être doublée d'une strate arbustive (arbustes et/ou broussailles). • Constitue un boisement, ou un bois, selon la classification de l'Institut Géographique National, une surface de plus de 0,5 ha, composée d'arbres pouvant atteindre 5 m de hauteur à maturité in situ avec un couvert boisé d'au moins 10 %. Les forêts, supérieures à 2,5 ha bénéficient également d'une protection étant généralement classées en EBC. Lorsqu'ils sont identifiés au plan graphique, les dispositions des articles L.113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme s'appliquent.	<u>Cet article doit être modifié pour :</u> 2- Renforcer la protection des espaces boisés classés, des haies et des boisements protégés au titre de l'article L.151-23 (Loi paysage) dans le règlement graphique en fixant des règles de compensation.

■ L'intégration de nouvelles prescriptions graphiques relatives à la protection des arbres et nouvelles dispositions associées à ces prescriptions modifiées.

APRÈS : Pièce n°3b : Règlement écrit modifié (Intégration au sein du même article) (p.14)

Justifications

Par exception, ne sont pas soumis aux règles de compensation la création ou l'élargissement d'entrée de champs, dans la limite d'une largeur totale de 10 mètres. Ci-après, les règles de compensations à respecter :

Cet article doit être modifié pour :

2- Renforcer la protection des espaces boisés classés, des haies et des boisements protégés au titre de l'article L.151-23 (Loi paysage) dans le règlement graphique en fixant des règles de compensation.

	Zone agglomérée (U et AU)		Hors zone agglomérée (A et N)		Conditions de la compensation	
	Destruction	Compensation	Destruction	Compensation	Force des végétaux à replanter	Points de vigilance
Arbre	1 arbre	1 arbre	1 arbre	2 arbres	Arbre de circonférence de tronc 8 à 10 cm	- Replanter dans la même unité foncière - Choisir une ou des essences identiques à celles du ou des sujets supprimés - Replanter en continuité du maillage bocager existant - Restaurer la qualité fonctionnelle écologique
Haie	1 mètre linéaire	1 mètre linéaire	1 mètre linéaire	2 mètres linéaires	Jeunes plants de hauteur 40 à 60 cm	
Boisement	1m ²	1m ²	1m ²	2m ²	Arbre de circonférence de tronc 8 à 10 cm	

Rappel : Les dispositions ci-dessus s'appliquent à l'ensemble des éléments arbres, haies et boisements protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dans le règlement graphique du PLU de Le Minihic-sur-Rance. Pour toute question technique ou administrative relative à une intervention sur un arbre, une haie ou un boisement identifié au règlement graphique, il est indispensable de prendre contact avec votre mairie qui vous précisera les démarches à réaliser.

1. MODIFICATION DANS LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE & LITTERAL

■ **L'intégration de nouvelles prescriptions graphiques relatives à la protection des arbres et nouvelles dispositions associées à ces prescriptions modifiées.**

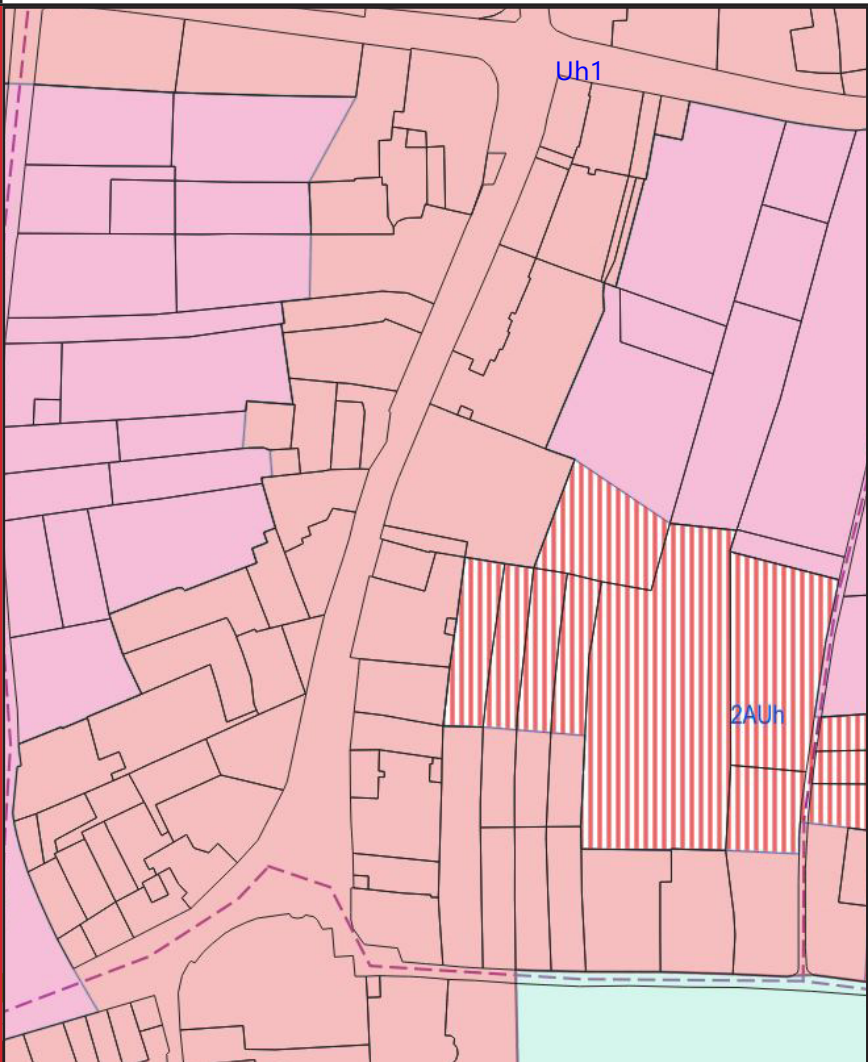
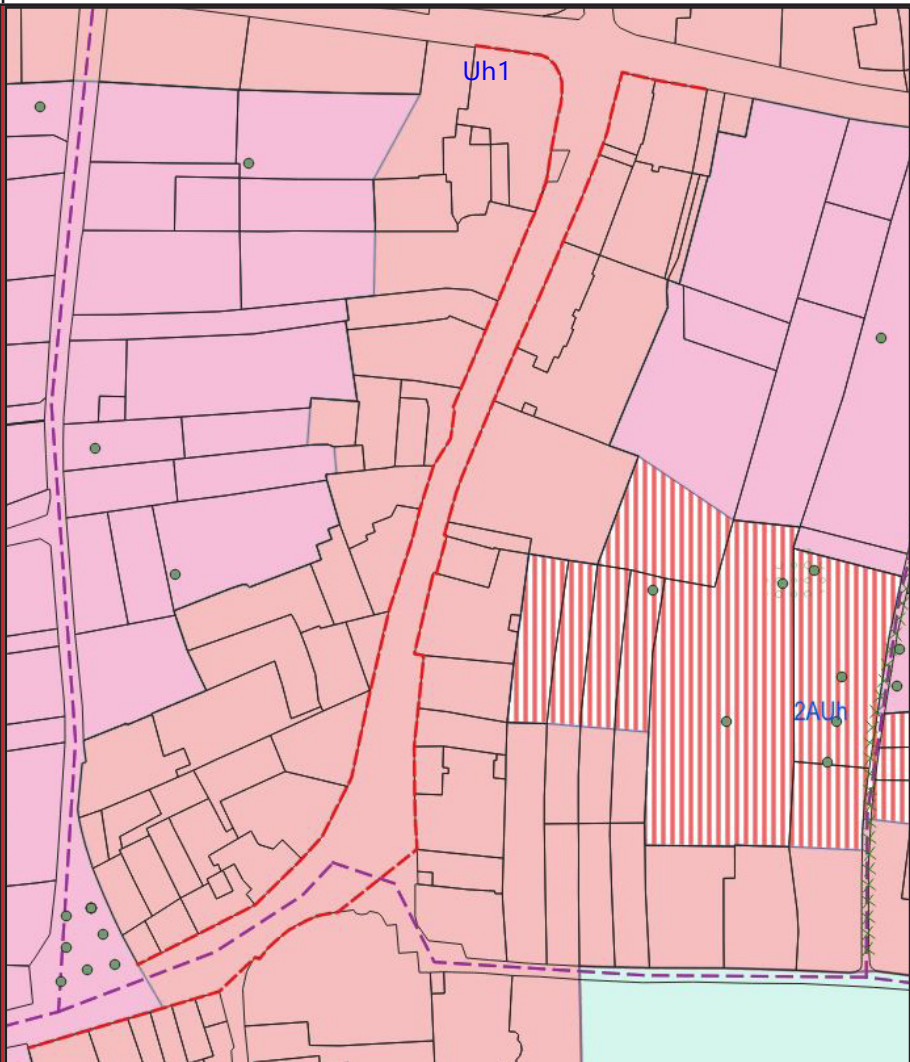
AVANT : Pièce n°3b : Règlement écrit initial (p.14)	APRÈS : Pièce n°3b : Règlement écrit modifié (Intégration au sein du même article) (p.14)	Justifications
« 10. ESPACES BOISES CLASSES, HAIES, BOISEMENTS Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé. Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier- notamment dans les massifs de plus de 1 Ha conformément à l'arrêté Préfectoral du 28 février 2003 - d'un seul tenant et quelle qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-23 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. »	Afin de permettre un développement optimal des arbres et une bonne intégration au paysage communal, il faudra veiller à compenser tous les arbres, haies ou boisements détruits par des essences adaptées au contexte local. Une liste des essences adaptées au contexte de le Minihic sur Rance est consultable dans la pièce n°3 du PLU (cf. OAP thématique « Protection des arbres » p.13) La plantation d'espèces invasives est interdite. Afin de lutter contre les espèces invasives, le conservatoire botanique national de Brest a établi une liste des espèces invasives qui figure en annexe du PLU (cf. Annexe : « 35181_plantes_20190829 »).	<u>Cet article doit être modifié pour :</u> 2- Renforcer la protection des espaces boisés classés, des haies et des boisements protégés au titre de l'article L.151-23 (Loi paysage) dans le règlement graphique en fixant des règles de compensation. 3- Faire référence à la liste des essences adaptées au contexte de le Minihic sur Rance et à la liste des espèces invasives présente en annexe.

■ **L'intégration de nouvelles prescriptions graphiques relatives à la protection des arbres et nouvelles dispositions associées à ces prescriptions modifiées.**

AVANT : Pièce n°3b : Règlement écrit initial (p.14)	APRÈS : Pièce n°3b : Règlement écrit modifié (Intégration au sein du même article) (p.14)	Justifications
« 10. ESPACES BOISES CLASSES, HAIES, BOISEMENTS Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé. Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier- notamment dans les massifs de plus de 1 Ha conformément à l'arrêté Préfectoral du 28 février 2003 - d'un seul tenant et quelle qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-23 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. »	3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ARBRES Pour l'ensemble des nouvelles constructions, la règle qui doit s'appliquer en priorité pour le bon développement de l'arbre est celle de la définition du périmètre de protection de l'arbre par projection verticale du houppier au sol. (cf. pièce n°3 : OAP « Protection des arbres ») Dans les cas où cette règle ne peut être respectée, il faudra se reporter aux différentes situations décrites ci-dessous : • Arbres de fond de jardin Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance ne mettant pas en péril la survie des arbres. Cette distance est à adapter en fonction de la taille de l'arbre : la distance minimale à respecter correspond environ à la projection au sol du houppier. Dans certains cas particuliers et afin de permettre les évolutions et mutations urbaines à l'intérieur des enveloppes urbaines, ce périmètre peut être réduit à 5 mètres depuis l'axe du tronc sans qu'il ne soit jamais inférieur. <u>Cette règle s'impose aux arbres se situant à plus de 5 mètres d'une limite d'un espace public.</u> • Arbres en limite d'espace public ou dans l'espace public Dans les autres situations, pour des arbres situés dans l'espace privatif et à moins de 5 mètres d'une limite sur espace public, ainsi que pour les arbres situés dans l'espace public, la distance à respecter pour les nouvelles constructions est d'au minimum 3 mètres depuis l'axe du tronc. Cette disposition permet de ne pas bloquer totalement les possibilités d'aménagements nécessaires sur espace public (reprise de réseaux, requalification d'espace public, ...), tout en assurant la protection minimale de l'arbre.	<u>Cet article doit être modifié pour :</u> 4- Renforcer la protection des arbres en imposant aux nouvelles constructions de respecter une distance avec les arbres existant. L'objectif étant d'assurer leur survie. Cette distance varie en fonction de leur localisation (en fond de jardin ou en limite d'espace public).

■ Instauration d'un linéaire commercial dans le règlement graphique

Dans le cadre de la présente modification du PLU, la commune a décidé de protéger l'affectation des pieds d'immeubles sur un linéaire ciblé et pertinent afin d'éviter la transformation de commerces en habitat.

AVANT : Pièce n°3 : Extrait du règlement graphique initial	APRÈS : Pièce n°3 : Règlement graphique modifié	Justifications
		1- Instauration dans la zone Uh1 d'un linéaire commercial afin de protéger les commerces existants ainsi que les futurs potentiels commerces qui pourraient s'implanter dans la zone.

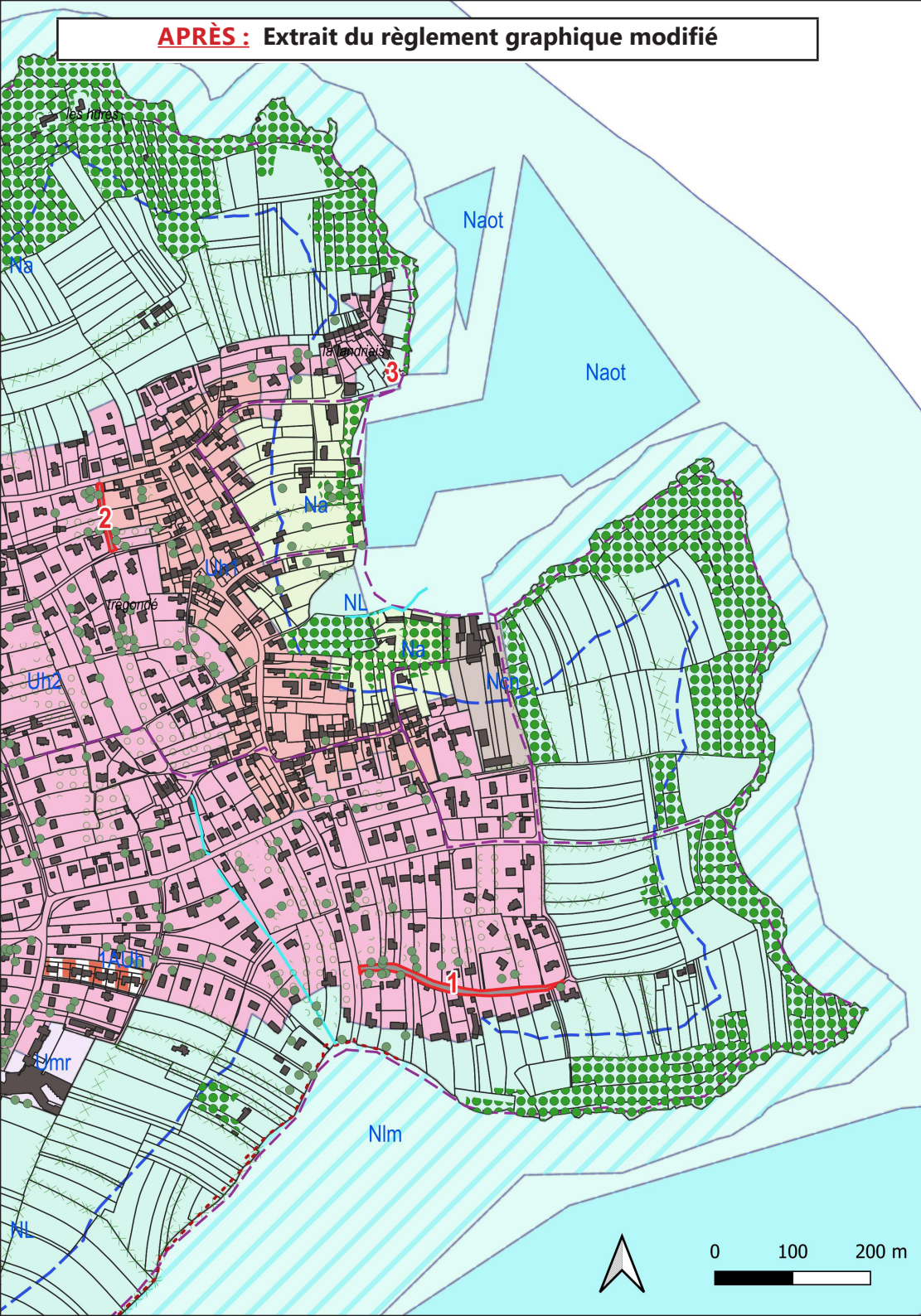
1. MODIFICATION DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE & LITTERAL

■ Instauration d'un linéaire commercial dans le règlement littéral

AVANT : Pièce n°3b : Règlement écrit initial (p.4)	APRÈS : Pièce n°3b : Règlement écrit modifié	Justifications
DISPOSITION GENERALES	DISPOSITION GENERALES	
21 titres sont présents dans les dispositions générales du PLU en vigueur notamment : 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (...) 21. Les zones basses	Dans les 21 articles présents dans le PLU en vigueur seul le paragraphe suivant a été modifié : 10. ESPACES BOISES CLASSES, HAIES, BOISEMENTS La volonté de la commune dans le cadre de cette présente modification est d'ajouter un 22ème titre concernant le linéaire commercial : 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.	Cet article doit être modifié pour : 1 - Instauration dans la zone Uh1 d'un linéaire commercial afin de protéger les commerces existants ainsi que les futurs potentiels commerces qui pourraient s'implanter dans la zone.

1. MODIFICATION DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE & LITTERAL

La suppression d'Emplacements Réservés (ER) dans le règlement graphique.



Emplacements réservés (après modification du règlement graphique)