

Publié le 27/11/2023

Département d'Ille et Vilaine

Commune de Miniac-Morvan

Arrêté municipal n°2023-149 du 31 juillet 2023

Enquête publique

Révision générale du Plan local d'Urbanisme



(8 septembre 2023- 12 octobre 2023)

CONCLUSIONS et AVIS

Partie 2

Philippe Bouguen, commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1. Généralités.....	3
1.1 Préambule.....	3
1.2 Objet de l'enquête.....	3
1.3 Cadre juridique.....	4
1.4 La concertation préalable.....	4
2. Déroulement de l'enquête.....	5
2.1. la qualité du dossier d'enquête.....	5
2.2. Publicité.....	5
2.3. Incidents et climat de l'enquête.....	5
3. Avis des Personnes publiques associées (PPA et PPC).....	6
4. Appréciations sur le projet.....	6
4.1 Développement démographique.....	6
4.2 Besoin en logement.....	7
4.3 Besoin en consommation foncière.....	8
4.4 Les activités économiques.....	10
4.5 Les équipements.....	12
4.6 STECAL.....	13
4.7 Les OAP (Opérations d'Aménagement Programmé).....	14
4.8 Protection des zones agricoles.....	15
4.9 Le règlement littéral et graphique.....	17
4.10 Mobilité et liaisons douces.....	19
4.11 Les enjeux environnementaux et paysagers.....	21
4.12 Préservation de la ressource en eau.....	23
4.13 Les enjeux patrimoniaux.....	25
5. Avis sur les observations du public.....	26
<hr/>	
Avis du commissaire enquêteur.....	27
<hr/>	
Annexe 1 : Procès-verbal de synthèse et réponses aux questions du CE	
Annexe 2 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux PPA	
Annexe 3 : Avis sur les observations du public	

1. GENERALITES

1.1 Préambule

Dans le Rapport, le commissaire enquêteur (CE) a présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier, le bilan de la concertation et la façon dont l'enquête s'est déroulée. Il a développé le diagnostic territorial, le PADD, le règlement graphique et littéral, les OAP, les avis des PPA. Il a ensuite comptabilisé les observations recueillies pendant l'enquête et en a fait une synthèse thématique.

Afin de se forger une opinion sur le projet, le CE a :

- examiné attentivement toutes les observations (observations du public recueillies durant l'enquête), les avis des personnes publiques associées (PPA) ;
- eu des échanges oraux avec le maire,
- été sur le terrain pour mieux appréhender le contexte de certaines observations ;
- remis en mains propres, au maire de Miniac-Morvan, et commenté le procès-verbal de synthèse regroupant les observations des PPA, les observations du public, ses propres questions induites par l'étude du dossier et les remarques enregistrées durant l'enquête, selon une synthèse thématique ;
- étudié les précisions apportées dans le mémoire en réponse,

Avant d'émettre ses conclusions motivées et son avis, le CE rappelle l'objet de l'enquête, donne ses appréciations générales sur la concertation, la composition du dossier, le déroulement de l'enquête, puis analyse le projet de révision du PLU sur la base des thématiques retenues.

Les réponses de la commune de Miniac-Morvan sont extraites du mémoire en réponse.

L'appréciation du commissaire enquêteur (CE) est identifiée dans les paragraphes grisés.

Les réponses de la commune de Miniac-Morvan sont identifiées en bleues.

1.2 Objet de l'enquête

Le projet de révision du PLU de Miniac-Morvan a été arrêté lors du conseil municipal du 02 mai 2023. Le projet politique et territorial de la commune se décline selon quatre grands axes, non hiérarchisés et complémentaires.

- La prise en compte des enjeux de biodiversité en approfondissant les orientations défendues dans le SCoT en termes de trames verte et bleu.
- Le développement d'un parc résidentiel respectant les objectifs de modération de la consommation de l'espace tout en offrant des logements diversifiés et notamment adaptés aux personnes âgées. Cette politique d'habitat s'inscrit en concordance avec le futur PLH de Saint-Malo Agglomération. Elle a pour mots d'ordre la mixité sociale, la diversité de l'offre et la garantie d'une bonne proximité et accessibilité aux services urbains
- L'intégration des problématiques de cadre de vie en approfondissant les démarches en faveur des mobilités douces, des perméabilités dans le bourg et de l'accès au transport en commun.
- Le développement d'une offre de services à la personne venant répondre à de nouveaux besoins présents et une relocalisation qui s'impose dans une commune dont le caractère rural supplante progressivement celui de rural

1.3 Cadre juridique

Il comprend les points ci-dessous :

- Le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-19 et suivants et R153-8 et suivants,
- Le Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-7 et suivants,
- La délibération no 2021-100 du 05 Novembre 2021 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme,
- La délibération du 04 juillet 2022 prenant acte du débat sur les orientations sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- La délibération no 2023-040 du 02 mai 2023 du Conseil Municipal tirant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme,
- Les pièces du dossier de plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique,
- Les Avis des différentes personnes publiques consultées,
- L'ordonnance E23000080/35 en date du 24 mai 2023 par laquelle le président du tribunal administratif de Rennes a désigné Monsieur. Philippe BOUGUEN en qualité de commissaire enquêteur.
- L'arrêté municipal n°2023-149 du 31 juillet 2023 organisant l'enquête.

1.4 La concertation préalable

Par délibération du 28 mai 2021, le Conseil municipal de Miniac-Morvan a défini les modalités de concertation à mener dans le cadre de la révision du PLU.

Cette concertation s'est organisée au travers d'actions de communication et d'échange visant à sensibiliser et à associer la population et les acteurs de la commune à la définition du projet.

- Une information a été faite dans la presse (rubrique locale) au démarrage de la procédure, ainsi que dans le bulletin municipal,
- Un registre a été mis à disposition en mairie, aucune remarque n'a été formulées,
- 2 réunions publiques ont été organisées le 6 juillet 2022 et le 1^{er} mars 2023,
- un affichage en mairie des panneaux de l'exposition permanente,
- Une page dédiée sur le site internet communal,
- Une réunion avec les agriculteurs le 12 janvier 2022,
- Deux réunions avec les Personnes Publiques Associées le 6 juillet 2022 et 1 mars 2023,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré dans sa séance du 22 juillet 2022 a approuvé le bilan de la concertation afférente au projet du Plan Local d'Urbanisme.

Appréciation du CE :

Les moyens mis en œuvre par leurs diversités et leurs durées dans le temps ont permis une concertation. La participation du public (36 personnes sur 2 réunions publiques) est moyenne vue la taille de la commune. Le public a soulevé notamment Les éléments concernant la densification et la forme urbaine future, la production de logements sociaux et la hausse du trafic routier notamment sur des secteurs comme Bel-Air. La réunion du 1er mars est programmée trop tardivement pour que les éléments ci-dessus puissent être pris en compte dans le projet de PLU.

2. DEROULEMENT de L'ENQUETE

2.1. La qualité du dossier d'enquête

Le contenu du dossier est détaillé dans le rapport. Pour rappel, en voici les principales composantes

- 0 - Pièces administratives
- 1 - Rapport de Présentation,
- 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD,
- 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- 4 - Pièces règlementaires (Règlement écrit et graphique),
- 5 - Annexes,
- 6 - Avis des PPA

Appréciation du CE :

Le dossier est complet et globalement le public a pu se l'approprier cependant le CE estime que le dossier aurait dû inclure un bilan de la concertation formalisé. Une mise en qualité du dossier aurait évité certaines imprécisions et incohérences dans les données. Par ailleurs le CE regrette que le résumé technique soit noyé tout à la fin du rapport de présentation tome 3 : Justifications et évaluation environnementale.

2.2 Publicité

Affichage :

Il est réalisé à partir du 24 août 2023 par affiches jaunes au format A2. L'affichage est présent à la Mairie, devant des lieux publics et répartie sur la commune. Les affiches sont bien visibles et en nombre (9).

Avis dans la presse :

Journal « OUEST FRANCE » en annonces légales, édition du 04/08/2023 et du 14/09/2023. Journal « Le Pays Malouin » édition du 24/08/2023 et du 14/09/2023.

Autres moyens de publicité

Les informations sont disponibles sur le site Internet de la commune (miniac-morvan.fr) dès le 8 septembre 2023. Le dossier est consultable et chargeable. L'enquête publique est évoquée dans les 2 derniers bulletins municipaux. Le panneau numérique, installé près de l'église, a permis également d'informer le public, notamment sur les dates de permanences.

Appréciation du CE :

Je considère que la publicité a été bien réalisée. Les affiches étaient positionnées aux points « stratégiques » de la commune. La date trop anticipée de la 1^{ère} parution dans le Ouest France ne remet pas en cause la publicité de l'enquête.

2.3. Incidents et climat de l'enquête.

Aucun incident n'est relevé lors de cette enquête. Le public qui s'est manifesté était informé sur l'enquête et son objet. Les mesures sanitaires dues au COVID ont bien été respectées.

Appréciation du CE :

L'enquête s'est déroulée dans un bon état d'esprit. La forte fréquentation du public a nécessité de prolonger 3 permanences de 30 mn..

3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Les avis des PPA sont détaillés dans le document « LE RAPPORT » dans le paragraphe 5.

Appréciation du CE :

Les avis des PPA sont particulièrement détaillés sur tous les points constitutifs du contenu du PLU. Les analyses, les remarques, les observations, les recommandations ou les demandes de complément ont été utiles au public qui en a pris connaissance et au commissaire enquêteur pour l'aider dans ses analyses, dans la compréhension de certains enjeux du dossier et pour la rédaction de son avis.

Les réponses de la commune de Miniac-Morvan aux demandes et recommandations des PPA sont reprises dans le Mémoire en réponse en annexe 1.

4. APPRECIATION SUR LE PROJET

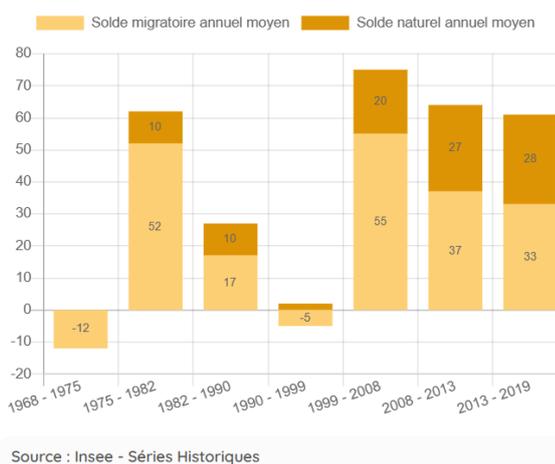
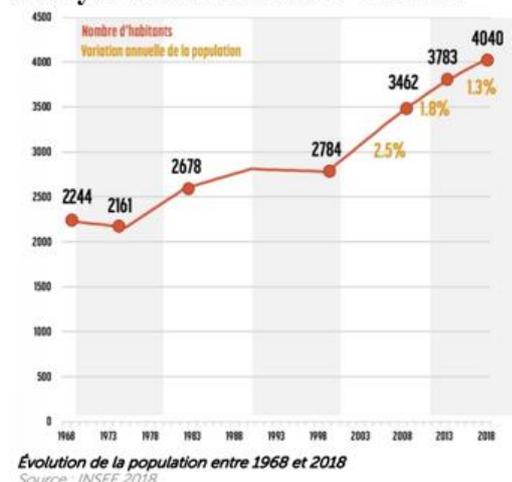
4.1 Développement démographique

Miniac-Morvan est une commune attractive du point de vue démographique avec une augmentation de plus de 1250 habitants en une vingtaine d'années. Si la première décennie des années 2000 a connu une croissance moyenne à 2,5% par an, la seconde montre un début d'infléchissement passant de +1,8% entre 2008 et 2013 à +1,3% entre 2013 et 2018.

Aujourd'hui la commune gagne une cinquantaine de nouveaux habitants chaque année.

Parmi les 6 hypothèses initiales de démographie la commune a retenu le scénario intermédiaire de croissance annuelle de la population de 1,2 % avec une population de 4918 habitants en 2033.

Analyse de la croissance récente

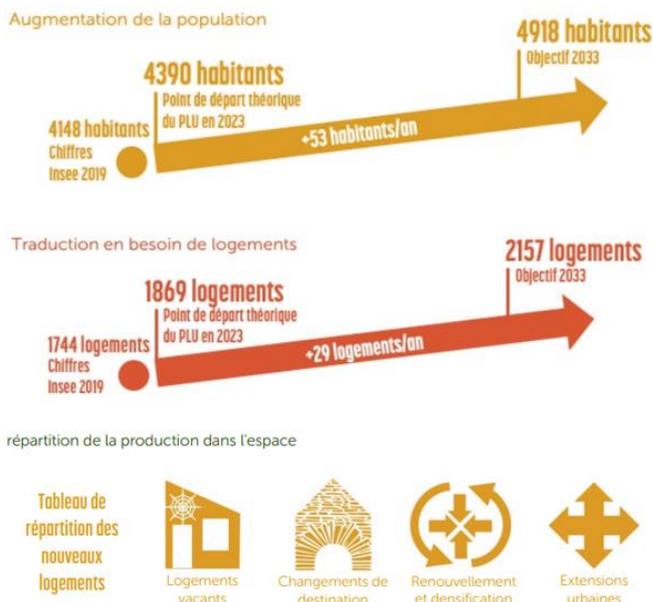


Appréciation du CE :

l'INSEE donne une population de 4257 habitants en 2020 avec une évolution de + 1,8% sur les 6 dernières années. La commune a retenu un taux de croissance raisonné de 1,2% compatible aux orientations du SCoT et justifié par un solde naturel et un solde migratoire annuel moyen stable et de même poids. Avec le taux de croissance de 1,2 % la population sera bien de 4912 habitants en 2033. Par suite le CE valide l'objectif de + 506 habitants entre 2023 et 2033.

4.2 Besoin en logement

La baisse de la taille des ménages se poursuit aujourd'hui avec un nombre moyen de 2,38 personnes par ménage (chiffre 2018), elle est tout de même moins marquée mais il sera retenu 2,28 en 2033. Sur la base de 4912 habitants en 2033 le besoin de logement sera donc de 288 logements à produire sur la durée du PLU.



Nombre de logement	13	15	100	160
Surfaces mobilisées				6,4 ha

Face aux besoins (114 demandes en attentes fin 2021), les élus ont retenu la production d'environ 100 logements sociaux pour atteindre 231 logements en 2033 ce qui portera le taux à 10,7 % du parc. Le rythme de production annuel est donc proposé à 10 logements locatifs sociaux (LLS).

Appréciation du CE :

La taille des ménages retenue à 2,28 intègre le maintien de jeunes ménages et d'une population familiale qui permet de compenser les effets du vieillissement et de la décohabitation. Donc le CE valide le besoin de 288 nouveaux logements à produire sur la durée du PLU.

Sur les 288 logements, 160 sont prévus en extension sur 2 OAP. Concernant l'OAP de Bel Air, le CE doute de la disponibilité immédiate des terrains et donc de la réalisation des 95 logements à court et moyen terme. De plus le classement de Bel Air 2 en 2 AU ne conforte pas de réalisation à moyen terme.

Pour les 15 logements en changement de destination, page 34 de l'état initial de l'environnementale vous évoquez que peu d'entre eux devrait voir le jour. Or vous avez retenu la réalisation des 15, à mon avis il n'y en aura que 2 ou 3, donc le nombre de 15 est surestimé et ne sera pas atteint.

Les logements vacants représentent 7,3% du parc résidentiel. La tendance est de réduire le nombre de logements vacants, le SCoT prescrit une réduction de moitié de la vacance « au-delà » des 6%, cela revient à remettre sur le marché 13 logements (sur la base des données INSEE 2019). La tension sur la réalisation des logements neufs et le déficit de changement de destination facilitera certainement le dépassement des 13 logements prévu.

Concernant les logements sociaux, pour prendre en compte le retard sur le taux de logements sociaux de la commune et surtout la demande importante (114 demandes en 2021) et croissante de demande, le CE prend acte de la prise en compte d'un taux de 30% sur les opérations d'OAP. Cependant ce taux de 30% ne permettra pas de réaliser les 100 logements prévus. Le CE préconise un taux plus proche de 35 voire 40% de logement sociaux pour satisfaire le besoin de la population.

4.3 Besoin en consommation foncière

Le PADD, dans sa seconde partie "une urbanisation maîtrisée", définit le projet de développement résidentiel du territoire en s'appuyant sur une volonté de réduire l'artificialisation des sols en définissant des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Le PLU prévoit une consommation d'espace d'environ 0,64 ha/an à vocation résidentielle. Comparé au 2 ha/an constatés sur la période précédente, ce potentiel représente une modération d'environ 70% de la consommation d'espace. En matière de densité, chaque OAP précise les densités minimales qui sont supérieures au précédent PLU.

160 logements, sur les 288 de prévus, sont retenus pour être produits en extension urbaine :

- 65 sur le secteur "Est-Bourg" de 2,12 ha, soit une densité de 30 logements/ha,
- 95 sur le secteur "Bel-Air" de 4,28 ha soit une densité de 22,1 logements/ha,

La Chambre d'Agriculture

11,58 ha sont zonés en 2 AUH en vue de l'implantation du nouvel hôpital territorial. Le choix d'implantation ayant été validé dans la zone Atalante et conformément à la position de la Chambre d'agriculture exposée en réunion PPA, ce zonage devra être supprimé. A défaut, notre avis sera à considérer comme défavorable.

Réponse de Miniac-Morvan

Pas de réponse de Miniac-Morvan mais les éléments de réponses ont été donnés sur ce thème aux questions de l'Etat et du commissaire enquêteur.

Etat

intégrer une cartographie représentant les limites durables pour le développement urbain, au-delà de l'échéance du PLU, telles que demandées dans l'objectif 23 du SCoT.

Réponse de Miniac-Morvan

La cartographie sera ajoutée au rapport de présentation

Etat

Indiquer la consommation d'espaces sur les dix années précédant l'arrêt du PLU.

Réponse de Miniac-Morvan

Ok, ces données seront ajoutées en tenant compte de du MOS, plus précis que ceux du portail CEREMA

Etat

Clarifier l'ensemble de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers planifiés par le zonage réglementaire (notamment intégration de la zone 2AUh en cas de maintien, espace ENAF non consommé de la zone UL, intégration de la consommation 2021-2022).

Réponse de Miniac-Morvan

La zone 2AUh ne sera pas maintenue dans la version finale du PLU. Cependant, nous intégrerons au calcul la surface non consommée de la zone UL Une mise à jour des chiffres 2021-2022 sera aussi intégrée.

Etat

Clarifier quelles sont exactement les capacités de densification identifiées, et prévoir de retenir environ 75 % de celles-ci dans la production de logements envisagée sur la durée du PLU.

Réponse de Miniac-Morvan

Cette confusion est le fruit d'une erreur de mise à jour de tableau. Le total potentiel n'est pas de 198 mais 139. Le tableau p14 du RP 3 sera corrigée avec la version ci-contre. En retenant 100

logements, la commune fait appel à près de 72% de ce potentiel de 139 logements "réalistes"

CE 1 : évolution des surfaces de zonage

Dans le rapport de présentation tome 1-3 page 179 un tableau compare les surfaces de zonages du PLU 2017 et 2023 soit sur les 6 dernières années.

ZONE	DÉFINITION	Surface PLU 2017	surface PLU 2023	évolution
Uc	Zone urbaine centrale	15,3	8,78	-6,52
Ucv	Zone urbaine centrale du Vieux bourg	-	5,68	+5,58
Ue	Zone urbaine résidentielle	97,85	104,77	-6,92
Ueg	Zone urbaine spécifique au quartier de la gare	-	1,69	+1,69
Ua1	Zone d'activités économiques de la gare et du Chemin Bleu	11,20	10,07	-1,13
Ua2	Zone d'activités économiques d'Actipôle	34,75	70,07	+35,32
Ua3	Zone d'activités économiques du Haut Gouillon / La Saboterie	-	2,27	+2,27
UI	Zone dédiée aux équipements publics	6,17	6,17	0
TOTAL zones U		165,27	209,5	+44,23
1AU	Zone à urbaniser confortant la centralité	14,46	6,39	-8,07
1AUI	zone à urbaniser dédiée aux activités économiques	39,69		-39,69
2AUh	Zone à urbaniser dédiée à un équipement hospitalier	-	11,57	+11,57
TOTAL zones AU		54,15	17,94	-36,21
Aa	Zone agricole à protection stricte	25,83	59,84	+34,01
A	Zone agricole	1862,77	1821,05	-41,72
N	Zone naturelle	1051,71	1053,03	+1,32
TOTAL zones A et N protégées				
Atm	secteur dédié aux sports mécaniques	4,81	2,72	-2,09
Ata1	Secteur d'activité de service en milieu rural	-	0,17	+0,17
Ata2	Secteur d'activité hôtelière en milieu rural	-	0,28	+0,28
Atc	Secteur dédié à l'implantation d'un local associatif	-	0,12	+0,12
<i>TOTAL sites de taille et de capacité d'accueil limitées en A et N</i>		<i>4,81</i>	<i>3,29</i>	<i>-1,52</i>
TOTAL GENERAL		3164,58	3164,58	

Pour une bonne analyse pouvez-vous transmettre un tableau de la réduction de la consommation d'espaces par rapport aux dix années précédant l'arrêt du PLU ?

Réponse de Miniac-Morvan

Pour cette question, la réponse de la commune se fait en deux temps :

Dans un premier temps, il convient de préciser ce que contient l'article 151-4 du code de l'urbanisme, "le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme".

Dans ce cadre, la dernière révision du PLU a été approuvée le 27 novembre 2017. Il est donc retenu d'établir la consommation, en respect de l'article 151-4 du CU, à partir de cette date et non pas sur dix ans dans un souci de précision d'information. Sur la période 2018-2022 (sur la base des permis accordés), la consommation d'ENAF a été estimée à 4,6 hectares.

En second lieu, et pour illustrer la trajectoire de la commune par rapport aux exigences de la loi Climat et Résilience, les statistiques issues du MOS (Mode d'Occupation des Sols) ont été transmises récemment par Saint-Malo Agglomération. Ils sont censés permettre de mesurer avec

précisions la consommation de la commune entre 2011 et 2021. Cette consommation issue de la base MOS est estimée à 59,1 ha soit :

Activités et commerces : 28,5 ha

Équipement : 7,3 ha

Habitat : 13,8 ha

Urbain mixte et bâti divers : 2,3 ha

Infrastructure : 7,2 ha

Ces chiffres apparaissent excessifs et une analyse plus fine des fichiers géoréférencés du MOS s'imposent. En parallèle, le portail de l'artificialisation des sols du CEREMA, un second indicateur réputé moins précis que le MOS indique une consommation d'ENAF de 44 ha entre 2011 et 2021.

Si une comparaison doit être faite sur la trajectoire ZAN, elle peut se traduire via le tableau suivant:

Décennie 2011-2021	Décennie 2021-2031
<p>Consommation MOS : 59,1 ha Consommation CEREMA : 44 ha</p>	<p>Programmes déjà réalisés : 1,5 ha Programmes en cours d'instruction : 1,5 ha Rythme d'extension projeté du PLU : 5,12 Zone 2AUH (hôpital) : 11,58 ha Total : 19,7 ha</p>

Ces éléments seront ajoutés à la justification des choix dans un souci de clarté et de transparence.

Appréciation du CE :

Sur la durée du projet de PLU la consommation de foncier est nécessaire essentiellement par le logement pour 6,4 ha (dont Bel Air 2 en 2AU) et la zone 2AUH de 11,58 ha pour l'implantation du futur hôpital territorial. Vu les décisions prises cet été dans le choix de l'implantation du futur hôpital dans la zone d'Atalante, le CE estime que la commune n'a plus la nécessité de maintenir ce zonage 2AUH qui pourrait être transformé en partie en 2AUa pour l'activité économique vu l'attrait et le positionnement géographique de la commune aux carrefours de grands axes routiers.

Suite à une question du CE, la commune a transmis un tableau comparant la consommation foncière entre les 2 décennies 2011-2021 et 2021-2031. Même si les chiffres du MOS et du CEREMA demandent à être mis en qualité, il apparaît clairement que la commune est sur la trajectoire du ZAN en réduisant de plus de 50 % sa consommation foncière.

Concernant la densité de logement, le CE acte qu'elle est supérieure à la densité moyenne du Scot (22 log/ha).

Un inventaire des capacités de densification a été réalisé à l'échelle des zones urbaines du bourg. Sur les 198 logements potentiels, la commune a retenu raisonnablement 60 logements. Cependant le CE estime que l'OAP thématique n°4 de la densification douce devrait être complété car elle cadre bien la densification par rapport à l'emprise au sol sans tenir compte des possibilités de constructions en hauteur (R+2+ Comble) ni du type de logement.

4.4 Les activités économiques

À l'échelle de Saint-Malo Agglomération, Miniac-Morvan figure parmi les communes qui concentrent le plus d'emplois (57,8%). En 2018, on en décomptait 1065 contre 875 cinq ans plus tôt.

L'Actipôle est un moteur économique de dimension régionale initié à la fin des années 1990. C'est un parc structurant du territoire de Saint-Malo Agglomération destiné à l'accueil des activités

industrielles, de services aux entreprises, de logistique, de transport, de commerce de gros et de travaux publics. À terme près d'un millier d'employés sont prévu sur cet espace.

Enfin la dernière partie du PADD porte un volet sur le développement économique de la commune. Outre le renforcement des pôles de commerces et services existants (centre-bourg, Vieux Bourg, gare) elle expose la volonté de poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises mais dans une logique de densification des zones d'activités.

Pays de Saint Malo :

Le projet intègre deux sites de centralité complémentaire à celui identifié au SCoT, sur les secteurs du Vieux Bourg et de la Gare, et n'identifie pas le site de flux identifié au Sud du Centre bourg. Il faudrait sinon que le développement du commerce et de l'artisanat ainsi que des activités tertiaires soit plus clairement envisagé et priorisé au sein des centralités et notamment du centre-bourg

Réponse de Miniac-Morvan

Concernant l'identification du site au Sud du Centre-bourg, sa proximité avec ce dernier nous amène à l'associer à la même dynamique. En effet, le carrefour express joue un rôle de locomotive commerciale bénéficiant aux établissements du centre.

Le développement des activités est davantage facilité sur le centre historique (cf règlement : art 1 et 2 des zones Uc et Ueg) que sur les polarités secondaires où elles sont davantage conditionnées.

Etat :

Confirmer ou infirmer l'existence d'une extension 1AUa au niveau de la zone d'activité de la Brizardière.

Réponse de Miniac-Morvan

La zone de la Brizardière n'est plus d'actualité. Cette référence est une erreur matérielle qui sera rectifiée

CE 7 : OAP La Brizardière

L'OAP La Brizardière est mentionnée dans le rapport de présentation I.3 page 84 et en page 92 pour une surface 1AUa de 2,6. Or ni le règlement graphique, ni les OAP ne font état d'une zone 1AUa sur ce secteur. Pouvez-vous confirmer que vous avez bien abandonné le projet de l'OAP La Brizardière et préciser le zonage retenu pour son emprise.

Réponse de Miniac-Morvan

La zone de la Brizardière avait été initialement prévue pour du développement économique en limite avec Châteauneuf d'Ille-et-Vilaine. Cette zone 1AUa a finalement été retirée du projet communal. Les références qui sont faites de cette zone et de son OAP seront supprimées dans la version d'approbation du document.

Appréciation du CE :

Pour la zone UA3 la commune a bien pris en compte la demande de faire évoluer le règlement pour permettre l'installation de professionnel dans des structures de petites ou moyennes surfaces et la demande est importante pour cette commune.

Concernant la protection du linéaire commercial dans le centre bourg le CE a pris note des correctifs qui seront réalisés.

Pour l'installation d'activité nécessitant de grande surface, la révision du PLU n'a pas prévu de zonage en extension. Cependant suite à l'abandon de l'implantation d'une structure hospitalière en

zonage 2AUH, une partie pourrait être transformée en 2AUa pour l'activité économique vu l'attrait et le positionnement géographique de la commune aux carrefours de grands axes routiers.

4.5 Les équipements

La commune possède un bon niveau d'équipements et de services. Cela favorise l'attractivité résidentielle de Miniac-Morvan.

Equipements culturels :

- L'Acousti'k est une salle de spectacle de 210 places,
- La maison de l'enfance à destination des enfants de 3 à 11 ans.
- le SAMI (Secteur Ado de Miniac-Morvan),
- La bibliothèque municipale,

Le complexe sportif est implanté à l'Ouest du bourg. Il dispose de :

- plusieurs terrains de sport extérieurs enherbés et synthétiques.
- une salle multisport « espace Bel-Air ». Arrivée à saturation par une fréquentation en hausse, la commune a engagé une extension de cet équipement.

Le circuit de moto-cross situé sur le secteur du Bois Guyot (Nord-Est du bourg) est une infrastructure gérée par l'association Moto-club Miniac-Morvan mais implanté sur un terrain propriété de la commune.

- L'école publique « Le Doris » regroupe 6 classes de maternelles et 10 classes élémentaires. Les effectifs, à la rentrée de 2021, de 283 sont stables.
- L'école privée Saint-Yves propose 3 classes de maternelles et 5 classes en élémentaires. Les effectifs de cette école sont également stables 212 élèves en 2021.

Une micro-crèche « les petits lutins de miniac » accueille une douzaine d'enfants.

Enfin, la dernière partie du PADD présente le dessein d'implantation d'équipements à dimension intercommunale sur différents thèmes tels que la santé ou l'éducation :

- l'implantation d'un collège proche du pôle sportif et culturel de Bel Air,
- l'implantation d'un équipement hospitalier sur une zone 2AU de 11 hectares,

Pays de Saint Malo

La cohérence d'un projet de PLU incluant un collège et un hôpital au regard du statut de commune rurale et périurbaine au sein du SCOT,

Les données chiffrées intégrant ces deux projets pour l'ensemble des services et équipements de la commune.

[Réponse de Miniac-Morvan](#)

[Le projet de collège sera retiré du projet](#)

Saint Malo Agglomération

Que par la délibération n^o 1-2023 du 4 juillet 2023 le projet de plateau technique hospitalier sera implanté sur la ZAC Atalante, sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets. Il est proposé que les terrains classés en 2AUh au projet de PLU soient affectés au développement économiques.

[Réponse de Miniac-Morvan](#)

La commune estime que les arbitrages politiques ne sont pas suffisants pour amener un retrait de cette zone 2AUH. Sa conversion en foncier économique est néanmoins exclue pour le moment.

CE 3 : Zonage 2AUH

Dans le projet de révision du PLU de Miniac-Morvan vous avez identifié un zonage 2AUH de 11,58 ha pour l'implantation du futur hôpital territorial. En juillet dernier, le Conseil communautaire de Saint-Malo Agglomération a approuvé l'implantation de ce projet sur la ZAC Atalante de la commune de Saint Jouan des Guérets. Pensez-vous maintenir ce zonage 2AUH ou pensez-vous l'affecter au développement économique comme le propose Saint Malo Agglomeration, dans cette hypothèse, vous préciserez la surface ?

Réponse de Miniac-Morvan

La commune estime que les arbitrages politiques ne sont pas suffisants pour amener un retrait de cette zone 2AUH. Sa conversion en foncier économique est néanmoins exclue pour le moment.

Appréciation du CE :

Concernant les équipements la commune est bien équipée et n'a pas de nouveau projet à venir. Le projet de collège est retiré.

Vu les décisions prises cet été dans le choix de l'implantation du futur hôpital dans la zone d'Atalante, le CE estime que la commune n'a plus la nécessité de maintenir ce zonage 2AUH qui pourrait être transformé en partie en 2AUa pour l'activité économique vu l'attrait et le positionnement géographique de la commune aux carrefours de grands axes routiers.

4.6 STECAL

Les 4 STECAL définis dans cette révision offrent des possibilités de développement limitées à des activités existantes. Au total, les règles d'emprise au sol permettent une enveloppe de 510 m².

Etat

Réduire les périmètres des STECAL Atc Croix de Villebret et Ata1 Maison Neuve.

Réponse de Miniac-Morvan

Les STECAL seront réduits conformément aux remarques de la CDPENAF

CDPENAF

Avis simple favorable pour le STECAL La Maison Neuve sous réserve d'exclure la partie sud-ouest (partie hachurée) tel qu'indiqué sur le schéma.

Réponse de Miniac-Morvan

STECAL Maison Neuve : supprimer la partie sud-ouest : le pétitionnaire est d'accord et a revu son projet dans ce sens

CDPENAF

Avis simple favorable pour le STECAL La Croix Villebret sous réserve d'exclure la partie ouest (partie hachurée) tel qu'indiqué sur le schéma.

Réponse Miniac-Morvan

La remarque sera prise en considération et le STECAL réduit

Appréciation du CE :

Les demandes de la CDENAF pour 2 des 4 STECAL sont prises en compte. Concernant les 2 nouvelles demandes de STECAL faites durant l'enquête, elles ne peuvent pas être prises en compte dans ce projet car la demande est trop tardive et les projets ne sont pas réellement définis.

4.7 Les OAP

Il est prévu 3 OAP sectorielles :

- OAP 1 - EST BOURG

D'une superficie de 2,12 ha et un nombre minimum de 65 logements (30 lgts/ha uniquement pour zone 1AU). Un minimum de 23 logements locatifs sociaux sont programmés,

- OAP 2 - BEL-AIR

Nombre minimum de logements :

- 95 logements en extension urbaine (zone 1AU et 2AU)
- 10 logements en renouvellement urbain (zone Ue) densité projetée : 22,7lgts/ha(en extension),

- OAP 3 - QUARTIER DE LA GARE

Nombre minimum de logement : 30 densité projetée : 50 lgts/ha, objectifs de mixité sociale :35% soit un minimum de 11 logements

Par ailleurs il y a 4 OAP Thématiques :

- OAP parcs d'activités,
- OAP trame verte et bleue,
- OAP clôture et ambiance urbaine,
- OAP densification,

CE 4 : OAP Thématique n°4 : densification douce

Pour le principe 2, densifier harmonieusement le périurbain, en zone Ue vous précisez le nombre minimum de nouveaux logements à créer en fonction de la taille de l'unité foncière d'origine. Exemple pour 4450 m2 le nombre minimum est de 16 logements.

Cependant vous ne précisez pas la hauteur des bâtiments. Ce critère se retrouve dans le règlement écrit pour Ue : La hauteur maximale des volumes principaux ne peut excéder R+2+combles, sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction voisine en s'alignant sur la hauteur du bâti existant.

En cumulant les critères de surface, de hauteur et de taille de logement en final le nombre de logement sur la parcelle peut être important sans qu'il ne soit limité si ce n'est par le critère d'harmonie. Pouvez-vous préciser les critères à prendre en compte pour une intégrations harmonieuse avec les constructions voisines.

Réponse de Miniac-Morvan

Les objectifs de densification amènent effectivement la commune à être ambitieuse dans les règles et orientations qui encadre ce processus. Néanmoins, des orientations supplémentaires viendront notamment préciser certains principes d'implantations en insistant sur la bonne intégration des futurs bâtis dans de leur environnement. Ces principes intégreront les notions de vis-à-vis entre les logements, l'ombrage engendré par les constructions nouvelles, les éventuelles ruptures paysagères...etc.

Peut-on réduire au R+1+C en zone UE ?

CE 5 : OAP n°2 Bel Air

- Dans le dossier du PLU, le document III des OAP précise que l'OAP n°2 de Bel Air reprend 95 logements en zone 1AU et 2AU et 10 logements en zone Ue. Pour quel motif, sur le règlement graphique la zone concernée en Ue n'est pas identifiée en OAP Bel Air.
- Pour garantir la réalisation de logements dans le délai annoncé il est essentiel d'avoir l'assurance de l'accord des propriétaires, est ce le cas pour l'OAP de Bel Air ?

Réponse de Miniac-Morvan

La non-intégration des ateliers communaux dans l'OAP est le résultat d'une erreur matérielle qui sera corrigée pour la version d'approbation.

La commune n'a actuellement pas la maîtrise foncière des terrains concernés par l'OAP (en dehors des ateliers communaux). Cette politique d'acquisition sera menée dans les années qui viennent en concertation avec les propriétaires actuels. Les projets engagés par la commune sur les terrains Abas ainsi que les ambitions portées sur le quartier de la Gare offrent des opportunités de production de logements plus proches dans le temps avec des garanties d'acquisition de foncier plus concrètes.

Appréciation du CE :

L'OAP thématique « densification douce » est importante car elle peut permettre d'optimiser la densification tout en évitant de perturber les habitants résidants autour de ces opérations. La commune évoque des orientations supplémentaires sur les principes d'implantation. Le CE estime que la commune est trop focalisée sur la division de parcelle et n'envisage pas assez les opérations qui pourraient se réaliser sur des parcelles plus importantes, > 4000 m² suite à la démolition des bâtiments existants. Ces opérations tant au niveau surface et hauteur pourraient correspondre à des opérations de logement substantielles alors qu'elles ne sont pas reprises dans une OAP. Le CE recommande d'intégrer les pistes de la fiche action n° 10 « Favoriser l'acceptabilité sociale des nouvelles opérations » dépendant de l'orientation 2 « vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations » du PLH de Saint Malo Agglomération.

Les 3 OAP sont zonées en U, 1AU et 2AU en partie pour l'OAP Bel Air. Un échancier est proposé pour échelonner la mise à disposition des logements. Cependant le CE estime que cet échancier n'est pas sécurisé car certains propriétaires ne se sont pas engagés pour la vente.

4.8 Protection des zones agricoles

Comme toute commune rurale, Miniac-Morvan est fortement marquée du trait agricole. Son évolution au cours des décennies a suivi la tendance d'une réduction progressive du nombre d'exploitations qui ont laissé place à une agriculture modernisée, davantage tournée vers l'élevage avec un nombre d'actifs en constante baisse.

Au recensement agricole 2020, les 26 exploitations ont une Surface Agricole Utile (SAU) totale de 1731 hectares ce qui représente une superficie moyenne de 66 ha. L'âge moyen des 35 chefs d'exploitations, est de 46,5 ans, la population agricole de Miniac-Morvan demeure jeune.

Chambre d'Agriculture

Au moins 2 exploitations voient leur pérennité remise en cause par le règlement graphique. Ce dernier devra être adapté à la réalité du terrain et laisser des perspectives d'évolution à ces 2 outils économiques, conformément aux objectifs de la commune en matière d'agriculture inscrits dans le PADD. A défaut de la prise en compte de ces exploitations, notre avis sera à considérer comme défavorable.

Au lieu-dit le Rocheret, la trame zone humide couvre totalement les bâtiments d'une exploitation agricole. La trame ZH interdit toutes constructions, grevant la pérennité de l'exploitation en bloquant toute possibilité d'évolution,

Réponse Miniac-Morvan

Erreur matérielle qui sera corrigée

Au lieu-dit Gouillon, une exploitation est zonée en N. le règlement littéral de ce zonage n'autorisant pas la sous-destination « exploitation agricole », aucune évolution n'est possible sur ce site et sa pérennité est remise en cause. Il convient de sortir cette exploitation de la zone N. A défaut, notre avis est à considérer comme défavorable.

Réponse Miniac-Morvan

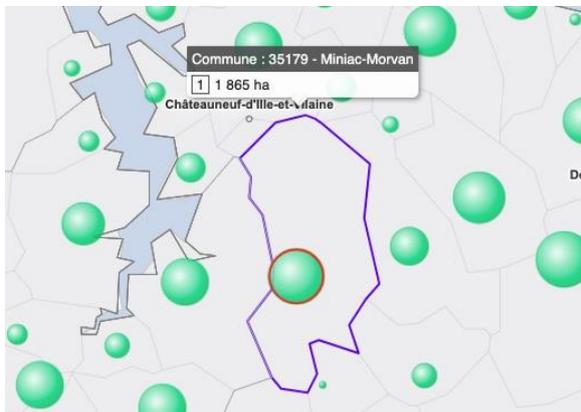
L'exploitation en question sera rebasculée en zone A

CE 2 : SAU

Les 26 exploitations ont une Surface Agricole Utile (SAU) totale de 1731 hectares ce qui représente une superficie moyenne de 66 ha. Ainsi, 34 % du territoire miniacois est utilisé à des fins agricoles (diagnostic page 35) et page 37 il est évoqué une SAU de 1558 ha. Pouvez- vous préciser la surface exacte SAU de la commune.

Réponse de Miniac-Morvan

Les derniers chiffres de la surface agricole utilisée provenant du recensement agricole de 2020 indique 1865 ha. Cela représente 60% de la surface communale et non pas 34% comme cela est inscrit au rapport de présentation. Cette correction sera apportée au page 35 et 37 du diagnostic.



Appréciation du CE :

En respectant la trajectoire du ZAN, le projet de révision du PLU prend des mesures en faveur de la conservation des terres agricoles en limitant l'extension urbaine par rapport au PLU actuel. Le CE acte que la commune a bien pris en compte les corrections à réaliser sur le règlement graphique pour le siège de 2 exploitations agricoles.

4.9 le règlement littéral et graphique

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Miniac-Morvan. Le règlement est composé :

- du ou des documents graphiques, qui délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.
- du règlement littéral, qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Règlement littéral

Etat

Dans le règlement de la zone N, respecter les caractéristiques minimums des clôtures imposées par la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

Réponse de Miniac-Morvan

Cette précision sera apportée au règlement

Etat

Indiquer les dispositions du PGRI à prendre en compte

Réponse de Miniac-Morvan

Cette précision sera apportée au règlement

CDPENAF

- en zones A et N, l'emprise au sol cumulée des annexes et extensions ne devra pas excéder 60 m², piscines comprises.
- préciser la règle d'inter-distance d'au moins 100 m pour les annexes en zone N par rapport aux constructions agricoles.
- préciser la règle de distance maximale de 20 m pour les annexes en zone A par rapport au bâtiment principal.
- préciser la référence à la date d'approbation du PLU dans le règlement des annexes et extensions en zone agricole.

Réponse de Miniac-Morvan

Les remarques seront prises en considération et le règlement modifié pour en tenir compte.

Chambre d'Agriculture

- La sous-destination « exploitation forestière » ne peut pas être autorisée en zone A (cf. R151-23).
- Pour la sous-destination « exploitation agricole », préciser que sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- De même, autoriser les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime. A défaut, elles sont interdites.
- Le logement de fonction :
- Préférer la rédaction suivante « les logements de fonction liés nécessaire à une l'exploitation agricole».
- Autoriser un seul logement de fonction par site d'exploitation nécessitant une présence permanente (et non par exploitation).

- Conditionner d'une part la distance d'implantation du logement par rapport aux bâtiments de l'exploitation demandeuse et dans ce cas, prévoir une implantation au plus près, voire attenante à un bâtiment de l'exploitation et d'autre part la distance par rapport aux bâtiments et installations agricoles en activité d'une exploitation voisine
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions principalement à vocation sociale, par exemple les EHPAD, foyers de jeunes travailleurs, hébergements temporaire ou social... Cette sous-destination ne peut être autorisée en zone A.
- Pour les activités de diversifications créant du logement (gîtes et chambres d'hôtes), ne les autoriser que par changement de destination de constructions existantes identifiées au plan de zonage.
- Concernant les activités de diversification, préférer la rédaction de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme
- Changer la rédaction pour les changements de destination par celle proposée
- Supprimer pictogramme "hébergement" de la zone At (p67)
- Préciser qu'un changement de destination ne peut se faire sans une extension simultanée
- Préciser que la règle des toitures ne concerne pas les toitures des bâtiments agricoles,

Réponse de Miniac-Morvan

Toutes les remarques seront prises en considération.

Pays de Saint Malo

Absence de règles contraignantes pour le développement des énergies renouvelables.

Réponse Miniac-Morvan

Les élus ont jugé prioritaire une urbanisation de proximité. Les normes de construction d'aujourd'hui viennent déjà partiellement répondre à des enjeux énergétiques du bâti. De plus, la priorité en terme de production a été portée sur les espaces d'activité pour des raisons paysagères (cf OAP zone d'activités). Imposer des modes de production d'énergie renouvelable pour l'habitat a été perçu comme une contrainte supplémentaire à un moment où les ménages ont déjà beaucoup de difficultés à financer leur projet immobilier.

Règlement graphique

RTE

Demande de modification des EBC qui sont traverser par les lignes (30 m de part et d'autre des lignes)

Réponse de Miniac-Morvan

Le zonage réglementaire sera modifié en conséquence pour les lignes aériennes
- 225kV N0 1 LAUNAY-RANCE-POSTE
- 225kV N0 1 BELLE-EPINE-RANCE-POSTE

Appréciation du CE :

Pour le règlement littéral le CE prend acte de l'engagement de la commune de réaliser avant l'approbation du PLU les modifications proposées par les PPA et reprises ci-dessus.

Concernant la hauteur des constructions en zone U (hors activité) le CE recommande de conserver dans le règlement littéral la hauteur R+2+C. C'est dans l'OAP Thématique « densification douce » que la commune doit mieux préciser les conditions d'une bonne intégration de ces nouveaux bâtiments.

Pour le règlement graphique le CE prend acte de la mise en qualité qui prendra en compte les demande des PPA, du CE et du public.

4.10 Mobilité et liaisons douces

La commune bénéficie d'une proximité des grands axes lui conférant le rôle de carrefour de flux au Nord d'Ille-et-Vilaine. La qualité du réseau routier et son entretien sont des atouts qui favorisent l'attractivité de la commune et de ses économies.

La multiplication des liaisons douces entre les espaces d'activités, les équipements, les lieux d'habitat permettra d'offrir une première véritable alternative à l'utilisation individuelle de la voiture.

La commune favorise le covoiturage et l'utilisation des transports collectifs et incite à promouvoir un usage raisonné de la voiture.

Département

Reprendre en intégralité les chemins inscrits au titre du Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnées,

Réponse Miniac-Morvan

La carte pourra être complétée dans ce sens. Une protection spécifique pourra aussi être ajoutée à ces itinéraires.

Département

Développer des parcours cycles/piétons à l'écart du faisceau de développement. Entre le bourg et la gare, il semble intéressant de positionner les liaisons douces sur la rue des châtaigniers.

Réponse Miniac-Morvan

Une prescription sur cet axe pourra être ajoutée en vue d'aménagement pour les mobilités douces. L'aménagement piéton/cycle de la rue de la Liberté est prévu pour 2024. Cet axe est très emprunté par les piétons et les cycles car c'est l'axe reliant la Gare au bourg et c'est également sur cet axe que se trouvent les arrêts de bus.

Département

Développer un usage en bord de bourg et ouvrir les perceptions du cadre agro-nature tout en reliant entre elle les destinations du quotidien

Réponse Miniac-Morvan

Plusieurs emplacements réservés ont été créés en ce sens

Saint Malo Agglomération

Emplacements réservés au lieu-dit Le Rocher pour des arrêts de bus

Réponse Miniac-Morvan

La commune procèdera à l'ajout d'un ER au lieu-dit Le Rocher

CE 6 : Emplacement réservé n°4 (ER4)

Les riverains, concernés par l'emplacement réservé n°4 de la rue Bel Air, ont déposé des observations pour s'y opposer. Vous avez tenu des réunions de concertation pour l'aménagement des anciens ateliers municipaux tout proche mais à priori vous n'avez pas évoqué l'ER4 qui est implanté sur trois chemins privés permettant l'accès à 6 maisons. Pouvez-vous préciser pour quelles raisons vous avez retenu ce tracé, qu'elle est l'emprise exact (la largeur n'est pas constante) et le type de déplacement prévu sur cette liaison douce.

Si vous maintenez le tracé, quelles mesures seront prises pour ne pas dégrader l'accès aux propriétés actuelles ?

Réponse de Miniac-Morvan

L'emplacement réservé n°4 ne sera pas maintenu dans la version finale du PLU.

CE 11 : Mobilité

L'utilisation de la voiture pour les déplacements domicile-travail est de 90,2%, supérieur de près de 12% par rapport aux chiffres moyens de l'agglomération de Saint-Malo.

La commune bénéficie d'une aire de covoiturage attenante à la gare (15/30 places). Une autre aire de covoiturage dite « ultra-locale » (soit 2 à 5 places) est projetée sur le bourg de Miniac-Morvan. Ne pensez vous pas qu'il faudrait augmenter l'offre de place pour permettre de satisfaire un besoin qui ne manquera pas d'augmenter durant la prochaine décennie et par suite éviter les stationnements sauvages ?

Réponse de Miniac-Morvan

Officiellement, la seule aire de covoiturage recensée sur la commune se situe à la Costardais. Sa capacité est estimée à 45 véhicules. L'aire de covoiturage dite ultra-locale est un fléchage du plan général de déplacement de Saint-Malo Agglomération. Cette aire de quelques places n'a pas de traduction concrète dans le PLU. Le PGD la localise sur le parking en face du cimetière qui est la plupart du temps vide. Une signalétique pourra éventuellement être envisagée par la commune pour affirmer le statut de cet espace comme aire de covoiturage.

De manière plus large, la commune dispose d'un potentiel de stationnements très suffisant au regard des besoins actuels. L'aménagement d'aire de covoiturage doit être mené de manière stratégique en visant prioritairement les entrées de ville. Dans ce cadre, un emplacement réservé ou une mention d'aire de covoiturage sera étudié sur l'OAP Bel-Air au niveau du croisement avec la départementale. Cette possibilité sera à valider en commission avec les élus.

Appréciation du CE :

Comme beaucoup de commune rurale la commune de Miniac-Morvan est très dépendante de l'automobile et le CE souhaite que la commune et Saint Malo Agglomération dimensionne et structure mieux le potentiel d'aire de covoiturage pour limiter l'autosolisme.

Les bus du réseau MAT assurent 7 dessertes vers Saint Malo et 9 dessertes vers le Tronchet avec 6 arrêts sur la commune. Une augmentation de la desserte par bus permettrait de réduire l'impact du gaz à effet de serre par 6 par rapport à l'usage de l'automobile.

Concernant le train, les liaisons en TER n'étant pas directes entre Miniac-Morvan et Saint-Malo, elles ne représentent pas encore une alternative crédible pour ce trajet mais s'avère pertinente pour la centaine de personnes se rendant sur Dol de Bretagne ou Dinan pour travailler.

En 2019, le schéma directeur cyclable de l'agglomération a été mis en place. Dans le projet de révision du PLU, le CE estime que les aménagements de développement du réseau cyclable intercommunal sont peu présents et mériteraient un élan plus visible en conformité de l'action du PADD « Une meilleure prise en compte du vélo »

Concernant le PDIPR le CE recommande que l'ensemble des chemins inscrits soit bien repris dans le plan de zonage.

Le CE acte la décision de supprimer l'emplacement réservé n°4.

4.11 Les enjeux environnementaux et paysagers

Trame verte et bleue

La commune dispose d'un site Natura 2000 sur 298 ha : la ZPS des marais de Dol. Le territoire se caractérise par un linéaire de haies bocagères de 143 km et une trame boisée qui s'étend sur plus de 745 ha.

La trame bleue est représentée par 50 km de cours d'eau, une trentaine de plans d'eau de toutes tailles (mares, étangs, etc.) qui couvrent une surface d'environ 30 ha et enfin par plus de 450 ha de zones humides.

Etat

au niveau du site Natura 2000 au nord de la commune sur le Marais de St-Coulban, prévoir un zonage spécifique N indicé ne permettant éventuellement que les destinations liées aux seuls équipements recevant du public répondant à un besoin d'information ou de sensibilisation liée à la protection des espaces naturels.

Réponse de Miniac-Morvan

La zone Nzh sera créée au Nord du territoire

Etat

Mettre en œuvre de façon systématique les mesures de compensation en cas d'abattage d'arbres, bois ou haies protégés. Le règlement doit à ce titre les imposer.

Réponse de Miniac-Morvan

Cette précision sera apportée au règlement

Département

mettre à jour la carte du découpage des masses d'eau suite à la modification récente de l'état initial (limites des masses d'eau Meleuc / Biez-Jean).

Réponse de Miniac-Morvan

Les modifications seront apportées à l'état initial de l'environnement

Etat

- Faire référence au SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais qui concerne une partie du territoire communal.
- Préciser que l'inventaire des zones humides, ne peut être définitif, ni exhaustif. Les mesures de protection prévues doivent s'appliquer aux zones humides susceptibles d'être découvertes ultérieurement.

Réponse Miniac-Morvan

Ces précisions seront apportées au règlement

Intégrer un zonage indicé type Nzh pour une protection stricte des zones humides étendues et/ou remplissant des fonctions majeures à l'échelle du territoire.

Réponse Miniac-Morvan

Les zones humides sont strictement protégées par une prescription spécifique, Un tel zonage n'aurait pas de pertinence en terme d'application et viendrait complexifier la lecture du règlement graphique.

De plus il convient à la DDT de préciser ce qu'elle entend par "remplissant des fonctions majeures à l'échelle du territoire"

CE 8 : Zones Humides

OAP Bel Air

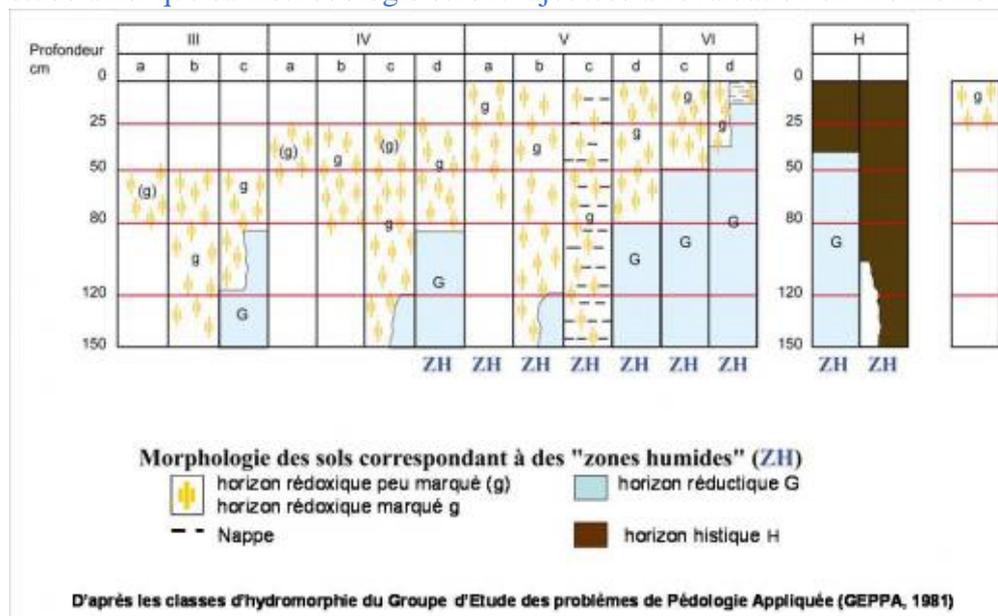
Le dossier du PLU comprend les sondages complémentaires qui ont été réalisés en février 2023 pour l'ensemble des zones de projet potentiels retenus dans le cadre de la révision du PLU de Miniac-Morvan.

Pour Bel Air, le rapport page 19 explique « La zone humide identifiée rentre dans un cas de figure où ses fonctions sont peu évidentes. Comme précédemment, la connexion avec le réseau hydrographique ou d'autres zones humides n'a pas pu être établie et la taille restreinte de la zone limite considérablement ses fonctions. Aucune fonction écologique particulière n'a été relevé, la zone humide ne présentant pas de végétation méso- hygrophile ou hygrophile distincte du reste de la parcelle ». Par conséquent je vous demande sur quels critères vous avez retenu cette trame ZH et zone N sur la partie 2AU de l'OAP Bel Air.

Réponse de Miniac-Morvan

Les données citées ci-dessus sont issues d'un inventaire réalisé dans le cadre du précédent PLU. Elles font état d'une absence de végétation caractéristique sur une petite zone des terrain "Bel-Air". Néanmoins, la zone en question a fait l'objet de carottages qui sont indiqués au plan page 147 du document RP 3. les points rouges indiquent des carottages classés "Va" dans la nomenclature officielle de délimitation des zones humides telle que présentée dans l'arrêté du 24 Juin 2008.

Cette nomenclature est déclinée sous forme de tableau (ci-dessous) et qui précise bien en quoi le classement "Va" est considéré zone humide au regard de l'analyse des échantillons de terre et du degré d'oxydo-réduction mesuré. Pour autant, des vérifications seront faites prochainement pour s'assurer que cette zone humide n'est pas une erreur d'interprétation. Les résultats de cette contre-étude ainsi que sa méthodologie seront rajoutées à l'évaluation environnementale



OAP 1 Est

Extrait règlement graphique



Extrait inventaire ZH page 13



Je constate une différence de découpage des ZH entre ces 2 planches.

Pouvez vous confirmer que la représentation des zones humides est conforme sur le règlement graphique ?

Réponse de Miniac-Morvan

En effet, les zones humides recensées au précédent inventaire n'ont pas été intégrées au zonage règlementaire. Il s'agit d'un oubli. Cette correction sera apportée à la version d'approbation.

Appréciation du CE :

Le CE prend acte des réponses apportées aux PPA.

Pour la zone humide de l'OAP de Bel Air, le CE partage la décision de vérifier le sondage car le classement en zone humide doit être plus justifié.

Pour le règlement graphique le CA acte les corrections concernant l'ajout de zones humide proche de l'OAP Est et au lieu-dit le Rocheret la suppression de la trame zone humide qui couvre à tort totalement les bâtiments d'une exploitation agricole.

Concernant la création du zonage Nzh, le CE estime qu'il pourra y avoir une confusion avec les zones humides alors que l'objectif est le besoin d'information ou de sensibilisation liée à la protection des espaces naturels. Il préconise donc de modifier l'appellation pour éviter cette confusion.

4.12 Préservation de la ressource en eau

Eau potable

Le réseau d'eau potable est géré au niveau intercommunal par le Syndicat Intercommunal des Eaux de Beaufort. La production est assurée par Saint-Malo Agglomération qui en a délégué la gestion à Véolia.

En 2019, le nombre d'abonnés était de 2 081 pour une consommation de 157 807 m³ (28m³ par habitants). Cependant, cet indicateur est à prendre avec précaution car la commune accueille de grandes entreprises qui peuvent avoir une consommation importante.

Etat

Justifier davantage la soutenabilité du projet de développement communal par rapport au potentiel de la ressource locale en eau à l'échelle intercommunale.

Réponse Miniac-Morvan

Ces informations sont déjà précisées à la page 127 du RP 3 - justification des choix et évaluation environnementale

Eaux usées, eaux pluviales,

Assainissement collectif

Le bourg, le Vieux-Bourg, et le hameau le Rocher sont raccordés à la station d'épuration située au Sud du bourg. Elle dispose d'une capacité nominale de 4 000 EH. En 2020, sa charge maximale a été de 2 924 EH (2 311 en moyenne). Les eaux épurées de cette station sont rejetées dans la Molène qui coule à proximité.

Réseau et station d'Actipole :

Cette station d'épuration de type « boue activée » dispose d'une capacité nominale 3000 EH afin de répondre aux besoins liés à l'extension de la zone d'activités. La charge moyenne mesurée est de 540 EH. Les eaux traitées sont rejetées dans le ruisseau du Bois Hamon.

Réseau et station de la Ville Oger :

La station d'épuration de la ville Oger (La Roussaie), de type « lit bactérien » a une capacité nominale de 300 EH. Son inauguration date de 2017. L'objectif étant le raccordement des hameaux proches de la ville Oger, des Herlevins et de la Ville Aubry sur un total de 120 habitations. Sa charge moyenne est de 234 EH.

Assainissement non collectif

Saint-Malo Agglomération assure le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il y a environ 450 installations d'assainissement non collectif sur la commune. Le PLU a maintenu le principe de développement limité des espaces naturels et agricoles dans les secteurs non raccordés à l'assainissement collectif, en particulier au niveau des hameaux. Seuls quelques possibilités de changements de destination dans l'espace rural restent aujourd'hui possibles.

Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement collectif de Miniac-Morvan est de type séparatif. Les eaux pluviales sont donc collectées et rejetées dans les cours d'eau proches (La Molène, Le Meleuc et du Bois Hamon). Lors de la dernière révision du PLU, la commune a élaboré son zonage d'assainissement des eaux pluviales en limitant son étendue au bourg et ses extensions Nord.

Sur Actipole, les surfaces imperméabilisées sont particulièrement importantes ce qui oblige chacun des lots à s'équiper de leur propre bassin.

Etat

Produire en annexe du PLU un zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur,

Réponse de Miniac-Morvan

Ce travail est actuellement en cours au niveau de l'agglomération de Saint-Malo. Il sera annexé au PLU une fois approuvé

Etat

Mentionner si un schéma directeur d'assainissement des eaux usées a été réalisé. La collectivité compétente doit le cas échéant le mettre à jour, conformément au SAGE.

Réponse de Miniac-Morvan

La réalisation du SDA est en cours au niveau de l'agglomération. Il sera ajouté à postériori aux annexes sanitaires

CE 9 : Assainissement non-collectif,

La compétence d'assainissement non-collectif, gérée par Saint-Malo Agglomération, concerne environ 450 logements situés à l'écart du bourg.

La surveillance et la mise aux normes des assainissements individuels est un paramètre important dans la lutte contre les pollutions. La fréquence des contrôles est de 8 ans. Pouvez vous me préciser le taux de conformité actuel des ANC.

Réponse de Miniac-Morvan

Les chiffres à l'échelle de la commune ont été demandés à l'opérateur Véolia. Pour l'heure, nous ne disposons que des chiffres à l'échelle intercommunale soit :

- 4514 installations contrôlées depuis la création du service
- 1986 installations conformes aux exigences environnementales
- 2425 installations non conformes mais sans danger pour la santé et l'environnement

Appréciation du CE :

Le CE prend acte qu'un schéma directeur d'assainissement des eaux usées et pluviales est en cours de réalisation et sera joint aux annexes sanitaires du PLU.

Pour les ANC le CE préconise d'avoir un suivi des installations non conformes et d'adapter la périodicité des contrôles si nécessaire.

4.13 Les enjeux patrimoniaux

L'allée couverte de Four-es-Feins située au Sud-Ouest du territoire a été classée monument historique en 1965. C'est le seul édifice patrimonial de la commune à disposer d'un tel classement.

Le patrimoine bâti remarquable comprend :

- L'église Saint Pierre,
- Le château du Bas Miniac
- Le château de Gouillon
- Malouinière de Launay Guibert

D'autres manoirs ou maisons de maître ont été répertoriés par l'Inventaire de la DRAC.

Le petit patrimoine :

Les croix, calvaires, et autres monuments aux morts se posent ainsi comme des témoins du passé religieux et mémorial de la commune.

L'espace rural est aussi marqué par des édifices de domestication de l'eau à l'instar des puits, lavoirs et petits ouvrages tels que les ponts anciens.

Une partie de ces éléments est recensée par l'inventaire mené par la Région Bretagne.

CE 10 : Patrimoine

L'allée couverte de Four-es-Feins a été classée monument historique en 1965. La servitude AC1, relatives à la protection aux abords des monuments historiques, est bien indiquée sur le plan des servitudes d'utilité publique. Pour quelle raison vous n'avez pas à minima localisé l'emplacement du monument historique sur le plan de zonage ?

Réponse de Miniac-Morvan

C'est un oubli, le périmètre de 500 m autour de l'allée couverte sera ajouté au règlement graphique par soucis de transparence pour les administrés potentiellement concernés.

Appréciation du CE :

Concernant les enjeux patrimoniaux la commune possède plusieurs constructions anciennes de qualité ainsi que du patrimoine.

Le CE prend acte qu'à la suite de sa question la commune repèrera sur le règlement graphique l'allée couverte de Four-es-Feins, classée monument historique, ainsi que le périmètre de 500 m de protection.

L'observation M10 du public s'interroge sur le classement des bâtiments à protéger pour un motif patrimonial. Le CE note que la commune complètera l'inventaire des bâtis non datés dont certains relèvent manifestement d'une importance patrimoniale. Ces ajouts seront faits en s'appuyant notamment sur l'inventaire plus exhaustif disponible sur la base de patrimoine.region-bretagne.fr.

5. AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Voir en annexe 3 les avis sur les observations du public

Commune de Miniac-Morvan

Enquête publique du 8 septembre 2023 au 12 octobre 2023

Révision générale du Plan local d'urbanisme

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'avis est formulé à la suite de l'examen des dispositions du projet de PLU, des observations formulées (avis des personnes publiques associées et observations du public), du mémoire en réponse de la commune et des appréciations du CE figurant en cadre grisé dans l'analyse thématique qui précède.

Le dossier explique bien les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Cependant le CE estime qu'une mise en qualité du dossier aurait évité certaines imprécisions et incohérences dans les données.

Le PADD n'omet aucun des aspects qu'il doit présenter. Il est court mais compréhensible. Il s'articule autour de 4 axes.

La commune a retenu un taux de croissance raisonné de 1,2% compatible aux orientations du SCoT et justifié par un solde naturel et un solde migratoire annuel moyen stable et de même poids. Avec le taux de croissance de 1,2 % la population sera de 4912 habitants en 2033. Par suite le CE valide l'objectif de + 506 habitants entre 2023 et 2033.

Avec une taille des ménages retenue à 2,28, le CE valide le besoin de 288 nouveaux logements à produire sur la durée du PLU. Sur les 288 logements, 160 sont prévus en extension sur 2 OAP.

Pour l'OAP de Bel Air, le CE doute de la disponibilité immédiate des terrains et donc de la réalisation des 95 logements à court et moyen terme.

Pour les logements en changement de destination, le CE estime que la réalisation des 15 logements (soit 100%) ne sera pas atteint et qu'il est surestimé par rapport aux dernières années.

Les logements vacants représentent 7,3% du parc résidentiel. La tension sur la réalisation des logements neufs et le déficit de changement de destination facilitera certainement le dépassement des 13 logements prévus.

Concernant les logements sociaux, le CE prend acte de la prise en compte d'un taux de 30% sur les opérations d'OAP. Cependant ce taux de 30% ne permettra pas de réaliser les 100 logements prévus. Le CE préconise un taux plus proche de 35 voire 40% de logement sociaux pour satisfaire le besoin.

La consommation de foncier est nécessitée essentiellement par le logement pour 6,4 ha (dont Bel Air 2 en 2AU) et la zone 2AUH de 11,58 ha pour l'implantation du futur hôpital territorial. Vu les décisions prises cet été dans le choix de l'implantation du futur hôpital dans la zone d'Atalante, le CE estime que la commune n'a plus la nécessité de maintenir ce zonage 2AUH. Le CE recommande le classement d'une partie en 2AUa pour l'activité économique vu l'attrait et le positionnement géographique de la commune aux carrefours de grands axes routiers.

Suite à une question du CE, la commune a transmis un tableau comparant la consommation foncière entre les 2 décennies 2011-2021 et 2021-2031. Même si les chiffres du MOS et du CEREMA demandent à être mis en qualité, il apparaît clairement que la commune est sur la trajectoire du ZAN en réduisant de plus de 50 % sa consommation foncière.

Concernant la densité de logement, le CE acte qu'elle est supérieure à la densité moyenne du SCoT (22 log/ha). Un inventaire des capacités de densification a été réalisé à l'échelle des zones urbaines du bourg. Sur les 198 logements potentiels, la commune a retenu raisonnablement 60 logements. Cependant le CE recommande que l'OAP thématique n°4 de la densification douce doit être complétée car bien qu'elle cadre la densification par rapport à l'emprise au sol, elle ne tient pas compte des possibilités de constructions en hauteur (R+2+ Comble) ni du type de logement.

Comme beaucoup de commune rurale la commune de Miniac-Morvan est très dépendante de l'automobile et le CE souhaite que la commune et Saint Malo Agglomération dimensionne et structure mieux le potentiel d'aire de covoiturage pour limiter l'autosolisme.

En 2019, le schéma directeur cyclable de l'agglomération a été mis en place. Dans le projet de révision du PLU, le CE estime que les aménagements de développement du réseau cyclable intercommunal sont peu présents et mériteraient un élan plus visible en conformité de l'action du PADD « Une meilleure prise en compte du vélo ».

Concernant le PDIPR le CE recommande que l'ensemble des chemins inscrits soit bien repris dans le plan de zonage.

Le CE approuve la décision de la commune de supprimer l'emplacement réservé n°4.

Pour le règlement graphique le CE acte les corrections concernant l'ajout de zones humide proche de l'OAP Est et au lieu-dit le Rocheret la suppression de la trame zone humide qui couvre à tort totalement les bâtiments d'une exploitation agricole.

Le CE prend acte qu'un schéma directeur d'assainissement des eaux usées et pluviales est en cours de réalisation et sera joint aux annexes sanitaires du PLU.

Le CE apprécie que la commune repèrera sur le règlement graphique l'allée couverte de Four-es-Feins, classée monument historique, ainsi que le périmètre de 500 m de protection.

Le CE note que la commune complètera l'inventaire des bâtis non datés dont certains relèvent manifestement d'une importance patrimoniale. Ces ajouts seront faits en s'appuyant notamment sur l'inventaire plus exhaustif disponible sur la base de patrimoine.region-bretagne.fr.

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet d'élaboration du PLU de la commune de Miniac-Morvan tel que ce projet est présenté à l'enquête publique,

Cet avis favorable est toutefois assorti de 2 recommandations :

- ✓ Recommandation 1 : le CE recommande de supprimer le zonage 2AUH, vu que le projet hospitalier ne se fera pas sur la commune, et de classer une partie de ce zonage en 2AUa pour l'activité économique car la demande sur des grands terrains existe sur Saint Malo Agglomération.
- ✓ Recommandation 2 : le CE recommande que l'OAP thématique n°4 de la densification douce soit complétée car bien qu'elle cadre la densification par rapport à l'emprise au sol, elle ne tient pas compte des possibilités de constructions en hauteur (R+2+ Comble) ni du type de logement.

Cancale le 10 novembre 2023
Le commissaire enquêteur



Philippe Bouguen

Annexe 1 : Procès-verbal de synthèse et réponses aux questions du CE

Annexe 2 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux PPA

Annexe 3 : Avis sur les observations du public

Annexe 1

Département d'Ille et Vilaine

Commune de Miniac-Morvan

Arrêté municipal n°2023-149 du 31 juillet 2023

Enquête publique

Révision générale du Plan local d'Urbanisme

(8 septembre 2023- 12 octobre 2023)

Procès-verbal de Synthèse

Philippe Bouguen,
commissaire enquêteur

1. Période de l'enquête :

Cette enquête unique s'est déroulée du 8 septembre 2023 à 9h00 au 12 octobre 2023 à 12h00. Elle porte sur la révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Miniac-Morvan selon les conditions définies par l'arrêté municipal n°2023-149 du 31/07/2023.

Durant cette période d'enquête de 32 jours consécutifs, le dossier d'enquête et le registre ont été mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie. Le dossier était également consultable sur le site Internet de la mairie.

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences.

- Vendredi 08 septembre 2023 de 9h00 à 12h00 (début de l'enquête)
10 visiteurs, 5 observations,
- Lundi 18 septembre 2023 de 14h00 à 17h00
17 visiteurs, 4 observations et 2 courriers remis,
- Mercredi 27 septembre 2023 de 14h00 à 17h00
18 visiteurs, 9 observations et 1 courrier,
- Jeudi 12 octobre 2023 de 9h00 à 12h00 (fin de l'enquête),
19 visiteurs, 10 observations et 2 courriers,

En mairie, 10 observations ont été inscrites sur le registre hors permanences,

2. Bilan des observations :

1. Répartition selon les supports

Registre	38
Courriers	17
Mails	10
Total observations	65

1 mail et 1 courrier ont été transmis en dehors du délai de l'enquête et n'ont donc pas été retenus.

Les observations font suite le plus souvent à des échanges oraux avec le commissaire enquêteur durant les permanences. Il y a en final 62 requérants différents dont la fédération départementale des chasseurs mais aucune association.

2. Répartition thématique

Thèmes	Nombre	%
Demande de constructibilité,	17	17%
Anciens Atelier municipaux	11	11%
Règlement écrit et graphique,	11	11%
Emplacements réservés	10	10%
Doublon	5	5%
Déplacements, mobilité	4	4%
Enjeux économiques et commerciaux	4	4%
OAP n°2 Bel Air	4	4%
Environnement (TVB, EBC, ZH,...)	3	3%
Ex OAP Costardais	3	3%
Qualité du dossier	3	3%
STECAL	3	3%
Zones Humides	3	3%
Changement de zonage	2	2%
Changement destination	2	2%
Enjeux patrimoniaux	2	2%
Habitat, PLH,	2	2%
Liaisons douces	2	2%
Agricole	1	1%
Autres	1	1%
Avis sur le dossier du PLU	1	1%
D. Individuelles sur les autres zonages,	1	1%
Demande d'extensions ou d'annexes	1	1%
OAP n°1 Est	1	1%
OAP thématique	1	1%
Opposition à une opération	1	1%
Total général	99	100%

3. Bilan qualitatif, ambiance générale de l'enquête

Les permanences se sont déroulées dans des conditions satisfaisantes d'accueil du public.

Les permanences se sont déroulées dans le calme. Le CE a pu consacrer de longs temps d'écoute et d'échange avec les particuliers. Il a fallu prolonger 3 permanences de 30 mn pour permettre à chacun de s'exprimer.

Par ailleurs l'enquête s'est tenue dans le respect des règles sanitaires imposées par la COVID, le déroulement de l'enquête n'en a pas été perturbé.

Le commissaire enquêteur a remis le registre d'enquête et les courriers dans leur intégralité à Monsieur le Maire de Miniac Morvan le 20 octobre 2023.

3. Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Vous m'avez transmis par mail le 12 octobre un projet de mémoire en réponse. Suite à notre échange le 13 octobre vous me transmettez le mémoire en réponse définitif le 20 octobre 2023.

4. Questions du commissaire enquêteur.

Questions induites par sa propre analyse du dossier, les observations exprimées par les PPA et instances consultées et le public lors de l'enquête.
Le commissaire enquêteur vous demande d'y répondre.

CE 1 : évolution des surfaces de zonage

Dans le rapport de présentation tome 1-3 page 179 un tableau compare les surfaces de zonages du PLU 2017 et 2023 soit sur les 6 dernières années.

ZONE	DÉFINITION	Surface PLU 2017	surface PLU 2023	évolution
Uc	Zone urbaine centrale	15,3	8,78	-6,52
Ucv	Zone urbaine centrale du Vieux bourg	-	5,68	+5,58
Ue	Zone urbaine résidentielle	97,85	104,77	-6,92
Ueg	Zone urbaine spécifique au quartier de la gare	-	1,69	+1,69
Ua1	Zone d'activités économiques de la gare et du Chemin Bleu	11,20	10,07	-1,13
Ua2	Zone d'activités économiques d'Actipôle	34,75	70,07	+35,32
Ua3	Zone d'activités économiques du Haut Gouillon / La Saboterie	-	2,27	+2,27
Ul	Zone dédiée aux équipements publics	6,17	6,17	0
TOTAL zones U		165,27	209,5	+44,23
1AU	Zone à urbaniser confortant la centralité	14,46	6,39	-8,07
1AUI	zone à urbaniser dédiée aux activités économiques	39,69		-39,69
2AUh	Zone à urbaniser dédiée à un équipement hospitalier	-	11,57	+11,57
TOTAL zones AU		54,15	17,94	-36,21
Aa	Zone agricole à protection stricte	25,83	59,84	+34,01
A	Zone agricole	1862,77	1821,05	-41,72
N	Zone naturelle	1051,71	1053,03	+1,32
TOTAL zones A et N protégées				
Atrn	secteur dédié aux sports mécaniques	4,81	2,72	-2,09
Ata1	Secteur d'activité de service en milieu rural	-	0,17	+0,17
Ata2	Secteur d'activité hôtelière en milieu rural	-	0,28	+0,28
Atc	Secteur dédié à l'implantation d'un local associatif	-	0,12	+0,12
<i>TOTAL sites de taille et de capacité d'accueil limitées en A et N</i>		<i>4,81</i>	<i>3,29</i>	<i>-1,52</i>
TOTAL GENERAL		3164,58	3164,58	

Pour une bonne analyse pouvez-vous transmettre un tableau de la réduction de la consommation d'espaces sur les dix années précédant l'arrêt du PLU ?

CE 2 : SAU

Les 26 exploitations ont une Surface Agricole Utile (SAU) totale de 1731 hectares ce qui représente une superficie moyenne de 66 ha. Ainsi, 34 % du territoire miniacois est utilisé à des fins agricoles (diagnostic page 35) et page 37 il est évoqué une SAU de 1558 ha. Pouvez-vous préciser la surface exacte SAU de la commune.

CE 3 : Zonage 2AUH

Dans le projet de révision du PLU de Miniac-Morvan vous avez identifié un zonage 2AUH de 11,58 ha pour l'implantation du futur hôpital territorial. En juillet dernier, le Conseil communautaire de Saint-Malo Agglomération a approuvé l'implantation de ce projet sur la ZAC Atalante de la commune de Saint Jouan des Guérets. Pensez-vous maintenir ce zonage 2AUH ou pensez-vous l'affecter au développement économique comme le propose Saint Malo Agglomération, dans cette hypothèse, vous préciserez la surface ?

CE 4 : OAP Thématique n°4 : densification douce

Pour le principe 2, densifier harmonieusement le périurbain, en zone Ue vous précisez le nombre minimum de nouveaux logements à créer en fonction de la taille de l'unité foncière d'origine. Exemple pour 4450 m² le nombre minimum est de 16 logements.

Cependant vous ne précisez pas la hauteur des bâtiments. Ce critère se retrouve dans le règlement écrit pour Ue : La hauteur maximale des volumes principaux ne peut excéder R+2+combles, sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction voisine en s'alignant sur la hauteur du bâti existant.

En cumulant les critères de surface, de hauteur et de taille de logement en final le nombre de logement sur la parcelle peut être important sans qu'il ne soit limité si ce n'est par le critère d'harmonie. Pouvez-vous préciser les critères à prendre en compte pour une intégrations harmonieuse avec les constructions voisines.

CE 5 : OAP n°2 Bel Air

- Dans le dossier du PLU, le document III des OAP précise que l'OAP n°2 de Bel Air reprend 95 logements en zone 1AU et 2AU et 10 logements en zone Ue. Pour quel motif, sur le règlement graphique la zone concernée en Ue n'est pas identifiée en OAP Bel Air.
- Pour garantir la réalisation de logements dans le délai annoncé il est essentiel d'avoir l'assurance de l'accord des propriétaires, est ce le cas pour l'OAP de Bel Air ?

CE 6 : Emplacement réservé n°4 (ER4)

Les riverains, concernés par l'emplacement réservé n°4 de la rue Bel Air, ont déposé des observations pour s'y opposer. Vous avez tenu des réunions de concertation pour l'aménagement des anciens ateliers municipaux tout proche mais à priori vous n'avez pas évoqué l'ER4 qui est implanté sur trois chemins privés permettant l'accès à 6 maisons. Pouvez-vous préciser pour quelles raisons vous avez retenu ce tracé, qu'elle est l'emprise exact (la largeur n'est pas constante) et le type de déplacement prévu sur cette liaison douce.

Si vous maintenez le tracé, quelles mesures seront prises pour ne pas dégrader l'accès aux propriétés actuelles ?

CE 7 : OAP La Brizardière

L'OAP La Brizardière est mentionnée dans le rapport de présentation I.3 page 84 et en page 92 pour une surface 1AUa de 2,6. Or ni le règlement graphique, ni les OAP ne font état d'une zone 1AUa sur ce secteur. Pouvez-vous confirmer que vous avez bien abandonné le projet de l'OAP La Brizardière et préciser le zonage retenu pour son emprise.

CE 8 : Zones Humides

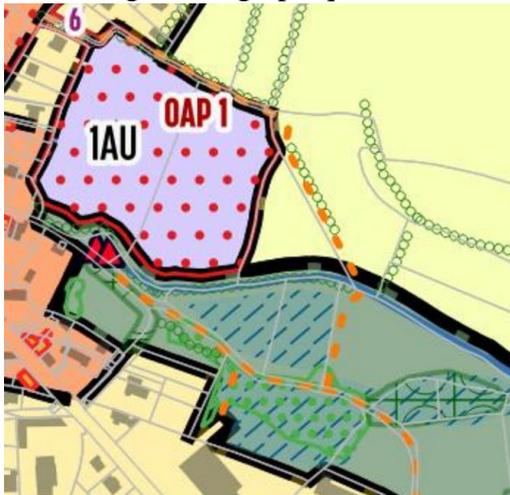
OAP Bel Air

Le dossier du PLU comprend les sondages complémentaires qui ont été réalisés en février 2023 pour l'ensemble des zones de projet potentiels retenus dans le cadre de la révision du PLU de Miniac-Morvan.

Pour Bel Air, le rapport page 19 explique « La zone humide identifiée rentre dans un cas de figure où ses fonctions sont peu évidentes. Comme précédemment, la connexion avec le réseau hydrographique ou d'autres zones humides n'a pas pu être établie et la taille restreinte de la zone limite considérablement ses fonctions. Aucune fonction écologique particulière n'a été relevé, la zone humide ne présentant pas de végétation méso- hygrophile ou hygrophile distincte du reste de la parcelle ». Par conséquent je vous demande sur quels critères vous avez retenu cette trame ZH et zone N sur la partie 2AU de l'OAP Bel Air.

OAP 1 Est

Extrait règlement graphique



Extrait inventaire ZH page 13



Je constate une différence de découpage des ZH entre ces 2 planches.

Pouvez vous confirmer que la représentation des zones humides est conforme sur le règlement graphique ?

CE 9 : Assainissement non-collectif,

La compétence d'assainissement non-collectif, gérée par Saint-Malo Agglomération, concerne environ 450 logements situés à l'écart du bourg.

La surveillance et la mise aux normes des assainissements individuels est un paramètre important dans la lutte contre les pollutions. La fréquence des contrôles est de 8 ans. Pouvez vous me préciser le taux de conformité actuel des ANC.

CE 10 : Patrimoine

L'allée couverte de Four-es-Feins a été classée monument historique en 1965. La servitude AC1, relatives à la protection aux abords des monuments historiques, est bien indiquée sur le plan des servitudes d'utilité publique. Pour quelle raison vous n'avez pas à minima localisé l'emplacement du monument historique sur le plan de zonage ?

CE 11 : Mobilité

L'utilisation de la voiture pour les déplacements domicile-travail est de de 90,2%, supérieur de près de 12% par rapport aux chiffres moyens de l'agglomération de Saint-Malo. La commune bénéficie d'une aire de covoiturage attenante à la gare (15/30 places). Une autre aire de covoiturage dite « ultra-locale » (soit 2 à 5 places) est projetée sur le bourg de Miniac-Morvan. Ne pensez vous pas qu'il faudrait augmenter l'offre de place pour permettre de satisfaire un besoin qui ne manquera pas d'augmenter durant la prochaine décennie et par suite éviter les stationnements sauvages ?

5. Les observations du public

Durant l'enquête 38 observations ont été déposée dans le registre de Miniac-Morvan, 17 courriers et 10 mails ont été reçus.

Les observations sont identifiées suivant leur origine :

- R pour registre,
- C pour courrier,
- M pour mail

Vu le nombre d'observation le commissaire enquêteur joint un fichier Excel qui reprend la synthèse des observations par thème et par requérant.



Observations
Miniac-Morvan.xlsx

Le commissaire enquêteur vous demande de donner votre avis sur chacune des requêtes.

Le 20 octobre 2023



Le commissaire enquêteur,

Philippe BOUGUEN

En annexe : la liste des observations du public sous excel

Réponses aux questions du commissaire enquêteur

Questions induites par sa propre analyse du dossier, les observations exprimées par les PPA et instances consultées et le public lors de l'enquête.
Le commissaire enquêteur vous demande d'y répondre.

CE 1 : évolution des surfaces de zonage

Dans le rapport de présentation tome 1-3 page 179 un tableau compare les surfaces de zonages du PLU 2017 et 2023 soit sur les 6 dernières années.

ZONE	DÉFINITION	Surface PLU 2017	surface PLU 2023	évolution
Uc	Zone urbaine centrale	15,3	8,78	-6,52
Ucv	Zone urbaine centrale du Vieux bourg	-	5,68	+5,58
Ue	Zone urbaine résidentielle	97,85	104,77	-6,92
Ueg	Zone urbaine spécifique au quartier de la gare	-	1,69	+1,69
Ua1	Zone d'activités économiques de la gare et du Chemin Bleu	11,20	10,07	-1,13
Ua2	Zone d'activités économiques d'Actipôle	34,75	70,07	+35,32
Ua3	Zone d'activités économiques du Haut Gouillon / La Saboterie	-	2,27	+2,27
Ul	Zone dédiée aux équipements publics	6,17	6,17	0
TOTAL zones U		165,27	209,5	+44,23
1AU	Zone à urbaniser confortant la centralité	14,46	6,39	-8,07
1AUI	zone à urbaniser dédiée aux activités économiques	39,69		-39,69
2AUh	Zone à urbaniser dédiée à un équipement hospitalier	-	11,57	+11,57
TOTAL zones AU		54,15	17,94	-36,21
Aa	Zone agricole à protection stricte	25,83	59,84	+34,01
A	Zone agricole	1862,77	1821,05	-41,72
N	Zone naturelle	1051,71	1053,03	+1,32
TOTAL zones A et N protégées				
Atm	secteur dédié aux sports mécaniques	4,81	2,72	-2,09
Ata1	Secteur d'activité de service en milieu rural	-	0,17	+0,17
Ata2	Secteur d'activité hôtelière en milieu rural	-	0,28	+0,28
Atc	Secteur dédié à l'implantation d'un local associatif	-	0,12	+0,12
<i>TOTAL sites de taille et de capacité d'accueil limitées en A et N</i>		<i>4,81</i>	<i>3,29</i>	<i>-1,52</i>
TOTAL GENERAL		3164,58	3164,58	

Pour une bonne analyse pouvez-vous transmettre un tableau de la réduction de la consommation d'espaces sur les dix années précédant l'arrêt du PLU ?

Réponse de la commune :

Pour cette question, la réponse de la commune se fait en deux temps :

Dans un premier temps, il convient de préciser ce que contient [l'article 151-4 du code de l'urbanisme](#), "le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme".

Dans ce cadre, la dernière révision du PLU a été approuvée le 27 novembre 2017. Il est donc retenu d'établir la consommation, en respect de l'article 151-4 du CU, à partir de cette date et non pas sur dix ans dans un souci de précision d'information. Sur la période 2018-2022 (sur la base des permis accordés), la consommation d'ENAF a été estimée à 4,6 hectares.

En second lieu, et pour illustrer la trajectoire de la commune par rapport aux exigences de la loi Climat et Résilience, les statistiques issues du MOS (Mode d'Occupation des Sols) ont été transmises récemment par Saint-Malo Agglomération. Ils sont censés permettre de mesurer avec précisions la consommation de la commune entre 2011 et 2021. Cette consommation issue de la base MOS est estimée à 59,1 ha soit :

Activités et commerces : 28,5 ha

Équipement : 7,3 ha

Habitat : 13,8 ha

Urbain mixte et bâti divers : 2,3 ha

Infrastructure : 7,2 ha

Ces chiffres apparaissent excessifs et une analyse plus fine des fichiers géoréférencés du MOS s'imposent. En parallèle, le portail de l'artificialisation des sols du CEREMA, un second indicateur réputé moins précis que le MOS indique une consommation d'ENAF de 44 ha entre 2011 et 2021.

Si une comparaison doit être faite sur la trajectoire ZAN, elle peut se traduire via le tableau suivant :

Décennie 2011-2021	Décennie 2021-2031
Consommation MOS : 59,1 ha	Programmes déjà réalisés : 1,5 ha
Consommation CEREMA : 44 ha	Programmes en cours d'instruction : 1,5 ha
	Rythme d'extension projeté du PLU : 5,12
	Zone 2AUH (hôpital) : 11,58 ha
	Total : 19,7 ha

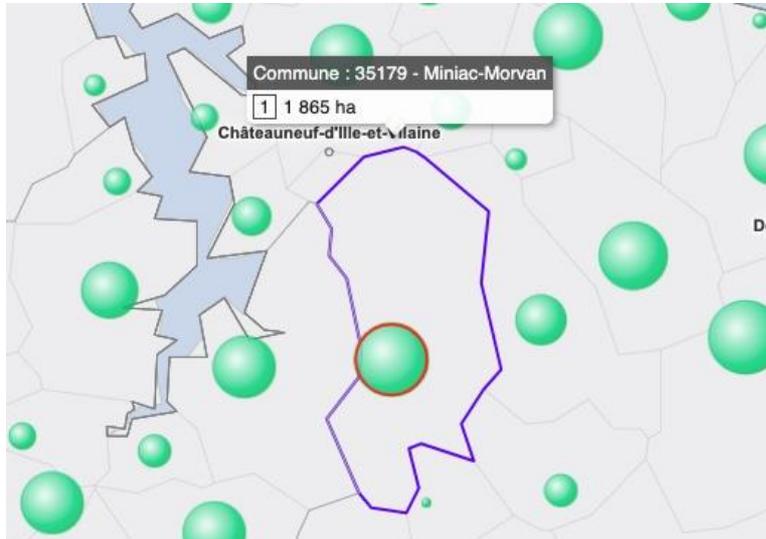
Ces éléments seront ajoutés à la justification des choix dans un souci de clarté et de transparence.

CE 2 : SAU

Les 26 exploitations ont une Surface Agricole Utile (SAU) totale de 1731 hectares ce qui représente une superficie moyenne de 66 ha. Ainsi, 34 % du territoire miniacois est utilisé à des fins agricoles (diagnostic page 35) et page 37 il est évoqué une SAU de 1558 ha. Pouvez-vous préciser la surface exacte SAU de la commune.

Réponse de la commune :

Les derniers chiffres de la surface agricole utilisée provenant du recensement agricole de 2020 indique 1865 ha. Cela représente 60% de la surface communale et non pas 34% comme cela est inscrit au rapport de présentation. Cette correction sera apportée au page 35 et 37 du diagnostic.



CE 3 : Zonage 2AUH

Dans le projet de révision du PLU de Miniac-Morvan vous avez identifié un zonage 2AUH de 11,58 ha pour l'implantation du futur hôpital territorial. En juillet dernier, le Conseil communautaire de Saint-Malo Agglomération a approuvé l'implantation de ce projet sur la ZAC Atalante de la commune de Saint Jouan des Guérets. Pensez-vous maintenir ce zonage 2AUH ou pensez-vous l'affecter au développement économique comme le propose Saint Malo Agglomération, dans cette hypothèse, vous préciserez la surface ?

Réponse de la commune :

La commune estime que les arbitrages politiques ne sont pas suffisants pour amener un retrait de cette zone 2AUH. Sa conversion en foncier économique est néanmoins exclue pour le moment.

CE 4 : OAP Thématique n°4 : densification douce

Pour le principe 2, densifier harmonieusement le périurbain, en zone Ue vous précisez le nombre minimum de nouveaux logements à créer en fonction de la taille de l'unité foncière d'origine. Exemple pour 4450 m² le nombre minimum est de 16 logements.

Cependant vous ne précisez pas la hauteur des bâtiments. Ce critère se retrouve dans le règlement écrit pour Ue : La hauteur maximale des volumes principaux ne peut excéder R+2+combles, sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction voisine en s'alignant sur la hauteur du bâti existant.

En cumulant les critères de surface, de hauteur et de taille de logement en final le nombre de logement sur la parcelle peut être important sans qu'il ne soit limité si ce n'est par le critère d'harmonie. Pouvez-vous préciser les critères à prendre en compte pour une intégrations harmonieuse avec les constructions voisines.

Réponse de la commune :

Les objectifs de densification amènent effectivement la commune à être ambitieuse dans les règles et orientations qui encadre ce processus. Néanmoins, des orientations supplémentaires viendront notamment préciser certains principes d'implantations en insistant sur la bonne intégration des futurs bâtis dans de leur environnement. Ces principes intégreront les notions de vis-à-vis entre les logements, l'ombrage engendré par les constructions nouvelles, les éventuelles ruptures paysagères...etc.

Peut-on réduire au R+1+C en zone UE ?

CE 5 : OAP n°2 Bel Air

- Dans le dossier du PLU, le document III des OAP précise que l'OAP n°2 de Bel Air reprend 95 logements en zone 1AU et 2AU et 10 logements en zone Ue. Pour quel motif, sur le règlement graphique la zone concernée en Ue n'est pas identifiée en OAP Bel Air.
- Pour garantir la réalisation de logements dans le délai annoncé il est essentiel d'avoir l'assurance de l'accord des propriétaires, est ce le cas pour l'OAP de Bel Air ?

Réponse de la commune :

La non-intégration des ateliers communaux dans l'OAP est le résultat d'une erreur matérielle qui sera corrigée pour la version d'approbation.

La commune n'a actuellement pas la maîtrise foncière des terrains concernés par l'OAP (en dehors des ateliers communaux). Cette politique d'acquisition sera menée dans les années qui viennent en concertation avec les propriétaires actuels. Les projets engagés par la commune sur les terrains Abas ainsi que les ambitions portées sur le quartier de la Gare offrent des opportunités de production de logements plus proches dans le temps avec des garanties d'acquisition de foncier plus concrètes.

CE 6 : Emplacement réservé n°4 (ER4)

Les riverains, concernés par l'emplacement réservé n°4 de la rue Bel Air, ont déposé des observations pour s'y opposer. Vous avez tenu des réunions de concertation pour l'aménagement des anciens ateliers municipaux tout proche mais à priori vous n'avez pas évoqué l'ER4 qui est implanté sur trois chemins privés permettant l'accès à 6 maisons. Pouvez-vous préciser pour quelles raisons vous avez retenu ce tracé, qu'elle est l'emprise exact (la largeur n'est pas constante) et le type de déplacement prévu sur cette liaison douce. Si vous maintenez le tracé, quelles mesures seront prises pour ne pas dégrader l'accès aux propriétés actuelles ?

Réponse de la commune :

L'emplacement réservé n°4 ne sera pas maintenu dans la version finale du PLU.

CE 7 : OAP La Brizardière

L'OAP La Brizardière est mentionnée dans le rapport de présentation I.3 page 84 et en page 92 pour une surface 1AUa de 2,6. Or ni le règlement graphique, ni les OAP ne font état d'une zone 1AUa sur ce secteur. Pouvez-vous confirmer que vous avez bien abandonné le projet de l'OAP La Brizardière et préciser le zonage retenu pour son emprise.

Réponse de la commune :

La zone de la Brizardière avait été initialement prévue pour du développement économique en limite avec Châteauneuf d'Ille-et-Vilaine. Cette zone 1AUa a finalement été retirée du projet communal. Les références qui sont faites de cette zone et de son OAP seront supprimées dans la version d'approbation du document.

CE 8 : Zones Humides

OAP Bel Air

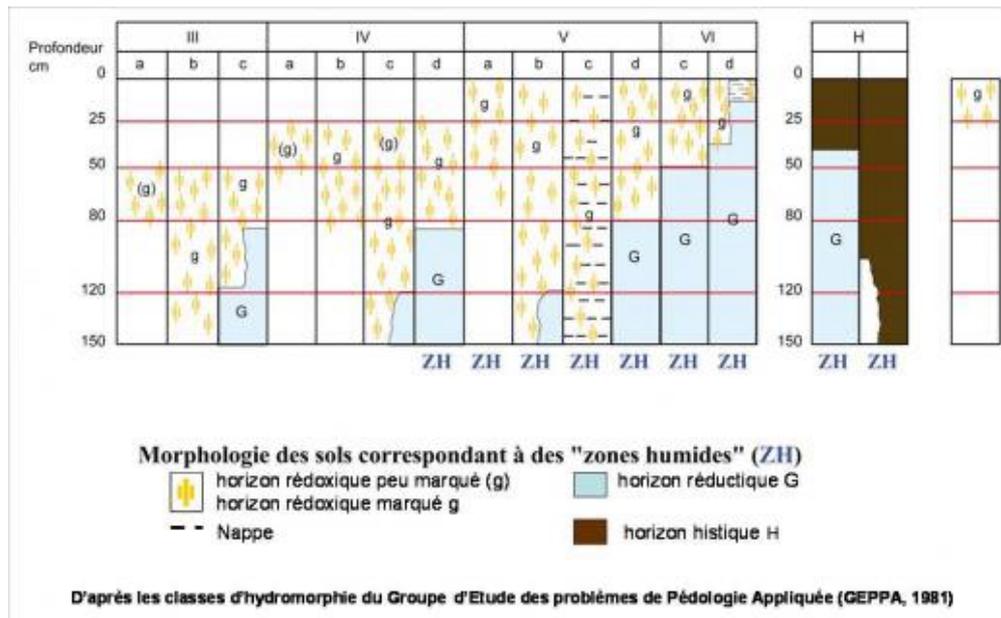
Le dossier du PLU comprend les sondages complémentaires qui ont été réalisés en février 2023 pour l'ensemble des zones de projet potentiels retenus dans le cadre de la révision du PLU de Miniac-Morvan.

Pour Bel Air, le rapport page 19 explique « La zone humide identifiée rentre dans un cas de figure où ses fonctions sont peu évidentes. Comme précédemment, la connexion avec le réseau hydrographique ou d'autres zones humides n'a pas pu être établie et la taille restreinte de la zone limite considérablement ses fonctions. Aucune fonction écologique particulière n'a été relevé, la zone humide ne présentant pas de végétation méso- hygrophile ou hygrophile distincte du reste de la parcelle ». Par conséquent je vous demande sur quels critères vous avez retenu cette trame ZH et zone N sur la partie 2AU de l'OAP Bel Air.

Réponse de la commune :

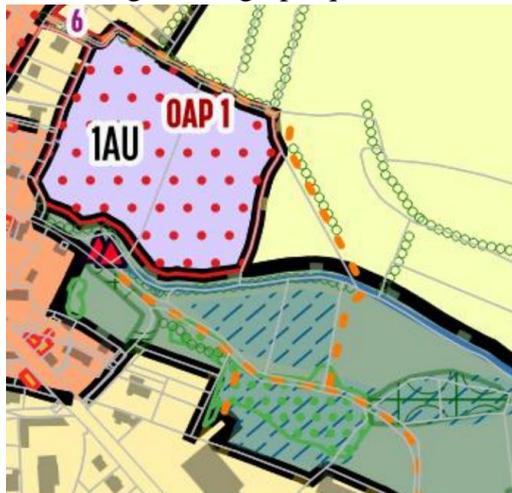
Les données citées ci-dessus sont issues d'un inventaire réalisé dans le cadre du précédent PLU. Elles font état d'une absence de végétation caractéristique sur une petite zone des terrain "Bel-Air". Néanmoins, la zone en question a fait l'objet de carottages qui sont indiqués au plan page 147 du document RP 3. les points rouges indiquent des carottages classés "Va" dans la nomenclature officielle de délimitation des zones humides telle que présentée dans l'[arrêté du 24 Juin 2008](#).

Cette nomenclature est déclinée sous forme de tableau (ci-dessous) et qui précise bien en quoi le classement "Va" est considéré zone humide au regard de l'analyse des échantillons de terre et du degré d'oxydo-réduction mesuré. Pour autant, des vérifications seront faites prochainement pour s'assurer que cette zone humide n'est pas une erreur d'interprétation. Les résultats de cette contre-étude ainsi que sa méthodologie seront rajoutées à l'évaluation environnementale



OAP 1 Est

Extrait règlement graphique



Extrait inventaire ZH page 13



Je constate une différence de découpage des ZH entre ces 2 planches.

Pouvez vous confirmer que la représentation des zones humides est conforme sur le règlement graphique ?

Réponse de la commune :

En effet, les zones humides recensées au précédent inventaire n'ont pas été intégrées au zonage règlementaire. Il s'agit d'un oubli. Cette correction sera apportée à la version d'approbation.

CE 9 : Assainissement non-collectif,

La compétence d'assainissement non-collectif, gérée par Saint-Malo Agglomération, concerne environ 450 logements situés à l'écart du bourg.

La surveillance et la mise aux normes des assainissements individuels est un paramètre important dans la lutte contre les pollutions. La fréquence des contrôles est de 8 ans. Pouvez vous me préciser le taux de conformité actuel des ANC.

Réponse de la commune :

Les chiffres à l'échelle de la commune ont été demandés à l'opérateur Véolia. Pour l'heure, nous ne disposons que des chiffres à l'échelle intercommunale soit :

- **4514 installations contrôlées depuis la création du service**
- **1986 installations conformes aux exigences environnementales**
- **2425 installations non conformes mais sans danger pour la santé et l'environnement**

CE 10 : Patrimoine

L'allée couverte de Four-es-Feins a été classée monument historique en 1965. La servitude AC1, relatives à la protection aux abords des monuments historiques, est bien indiquée sur le plan des servitudes d'utilité publique. Pour quelle raison vous n'avez pas à minima localisé l'emplacement du monument historique sur le plan de zonage ?

Réponse de la commune :

C'est un oubli, le périmètre de 500m autour de l'allée couverte sera ajouté au règlement graphique par soucis de transparence pour les administrés potentiellement concernés.

CE 11 : Mobilité

L'utilisation de la voiture pour les déplacements domicile-travail est de de 90,2%, supérieur de près de 12% par rapport aux chiffres moyens de l'agglomération de Saint-Malo.

La commune bénéficie d'une aire de covoiturage attenante à la gare (15/30 places). Une autre aire de covoiturage dite « ultra-locale » (soit 2 à 5 places) est projetée sur le bourg de Miniac-Morvan. Ne pensez vous pas qu'il faudrait augmenter l'offre de place pour permettre de satisfaire un besoin qui ne manquera pas d'augmenter durant la prochaine décennie et par suite éviter les stationnements sauvages ?

Réponse de la commune :

Officiellement, la seule aire de covoiturage recensée sur la commune se situe à la Costardais. Sa capacité est estimée à 45 véhicules. L'aire de covoiturage dite ultra-locale est un fléchage du plan général de déplacement de Saint-Malo Agglomération. Cette aire de quelques places n'a pas de traduction concrète dans le PLU. Le PGD la localise sur le parking en face du cimetière qui est la plupart du temps vide. Une signalétique pourra éventuellement être envisagée par la commune pour affirmer le statut de cet espace comme aire de covoiturage.

De manière plus large, la commune dispose d'un potentiel de stationnements très suffisant au regard des besoins actuels. L'aménagement d'aire de covoiturage doit être mené de manière stratégique en visant prioritairement les entrées de ville. Dans ce cadre, un emplacement réservé ou une mention d'aire de covoiturage sera étudié sur l'OAP Bel-Air au niveau du croisement avec la départementale. Cette possibilité sera à valider en commission avec les élus.

ANNEXE 2

MAIRIE DE MINIAC - MORVAN



DÉPARTEMENT d'ILLE-et-VILAINE - 35540

Tél. : 02 99 58 51 77

Fax : 02 99 58 03 55

Plan Local d'Urbanisme

Avis des PPA - Mémoire en réponse

version du 16/10/2023



id	PPA	remarque de l'organisme	réponse de la commune
Chambre d'Agriculture			
CA01	Chambre d'Agriculture	À notre sens, le PADD devrait affirmer la préservation et le développement des sièges d'exploitation existants, ainsi que la création de nouvelles exploitations. La diversification ne devrait pas être la raison principale de protection de l'agriculture, elle fait partie intégrante du développement de l'agriculture.	Le PLU n'a ni le pouvoir ni la vocation à permettre la création de nouvelles exploitations. Son rôle s'arrête à la protection des espaces agricoles et aux règles de constructibilité qui s'y appliquent. Dans ce cadre, la diversification peut être encouragée notamment à travers les possibilités offertes par les changements de destination de certains bâtiments.
CA02	Chambre d'Agriculture	Au lieu-dit le Rocheret, la trame zone humide couvre totalement les bâtiments d'une exploitation agricole. La trame zone humide interdit toutes constructions, grevant la pérennité de l'exploitation en bloquant toute possibilité d'évolution.	Erreur matérielle qui sera corrigée
CA03	Chambre d'Agriculture	Au lieu-dit Gouillon, une exploitation est zonée en N. le règlement littéral de ce zonage n'autorisant pas la sous-destination « exploitation agricole », aucune évolution n'est possible sur ce site et sa pérennité est remise en cause.	L'exploitation en question sera rebasculée en zone A
CA04	Chambre d'Agriculture	La sous-destination « exploitation forestière » ne peut pas être autorisée en zone A (cf. R151- 23).	le règlement sera modifié pour prendre cette disposition en compte
CA05	Chambre d'Agriculture	Pour la sous-destination « exploitation agricole », préciser que sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.	La remarque sera prise en considération
CA06	Chambre d'Agriculture	De même, autoriser les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime. A défaut, elles sont interdites.	La remarque sera prise en considération

CA07	Chambre d'Agriculture	<p>Le logement de fonction : Préférer la rédaction suivante « les logements de fonction liés nécessaire à une l'exploitation agricole».</p> <p>Autoriser un seul logement de fonction par site d'exploitation nécessitant une présence permanente (et non par exploitation).</p> <p>Conditionner d'une part la distance d'implantation du logement par rapport aux bâtiments de l'exploitation demandeuse et dans ce cas, prévoir une implantation au plus près, voire attenante à un bâtiment de l'exploitation et d'autre part la distance par rapport aux bâtiments et installations agricoles en activité d'une exploitation voisine</p>	La remarque sera prise en considération
CA08	Chambre d'Agriculture	<p>La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions principalement à vocation sociale, par exemple les EHPAD, foyers de jeunes travailleurs, hébergements temporaire ou social... Cette sous-destination ne peut être autorisée en zone A.</p>	La remarque sera prise en considération et la sous destination hébergement supprimée
CA09	Chambre d'Agriculture	<p>Pour les activités de diversifications créant du logement (gîtes et chambres d'hôtes), ne les autoriser que par changement de destination de constructions existantes identifiées au plan de zonage.</p>	La remarque sera prise en considération
CA10	Chambre d'Agriculture	<p>Concernant les activités de diversification, préférer la rédaction de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme</p>	La remarque sera prise en considération et l'article L151-11 sera repris dans la rédaction
CA11	Chambre d'Agriculture	<p>Changer la rédaction pour les changements de destination par celle proposée</p>	La remarque sera prise en considération
CA12	Chambre d'Agriculture	<p>Supprimer pictogramme "hébergement" de la zone At (p67)</p>	La remarque sera prise en considération et la sous destination hébergement supprimée
CA13	Chambre d'Agriculture	<p>Préciser qu'un changement de destination ne peut se faire sans une extension simultanée</p>	La remarque sera prise en considération
CA14	Chambre d'Agriculture	<p>Préciser que la règle des toitures ne concerne pas les toitures des bâtiments agricoles</p>	La remarque sera prise en considération
CD01	Conseil départemental	<p>Vérifier que les marges de recul sont compatibles avec le tableau présenté par le conseil départemental</p>	Une comparaison sera menée pour s'assurer de cette compatibilité

	Conseil départemental	Plans d'alignement à annexer au PLU	Le plan d'alignement sera ajouté aux annexes
CD02	Conseil départemental	Ajouter dans les dispositions générales une référence à l'article R111-5 du CU	La référence à l'article R111-5 du CU sera ajouté
CD03	Conseil départemental	les principes d'OAP visant à réduire l'éclairage pourraient être ajoutés aux OAP sectorielles	Par principes, ces orientations sont appliquées dans les OAP sectorielles.
CD04	Conseil départemental	Une carte de la trame verte et bleue (celle du PADD) pourraient être reprise dans le cadre de l'OAP thématique	Elle pourra effectivement être ajoutée au début de l'OAP TVB
CD05	Conseil départemental	Classement des réservoirs secondaires de la Saboterie et du Bois Guyot en espaces boisés classés	La remarque sera prise en considération
CD06	Conseil départemental	Compléter l'OAP TVB par des principes de préservation des milieux d'intérêt notamment en proposant des mesures compensatoire pour la destruction des zones humides ou la gestion des plantes invasives	La gestion des plantes invasives est traitée dans une annexe du règlement La destruction des zones humides est strictement interdite conformément aux directives du SAGE. Cependant, des mesures de compensation pourront être ajoutées dans les dispositions générales.
CD07	Conseil départemental	L'enjeu du paysage est peu identifiable dans le PADD	Le paysage est une thématique transversale à l'aménagement du territoire. Le PLU l'aborde largement au travers des OAP thématiques pour les zones d'activités mais aussi trames verte et bleue. De plus, les impératifs de cadre de vie proposés dans les OAP sectorielles représentent aussi une réponse aux enjeux du paysage pour les futurs développements. À ce titre, l'aménagement du parc en contrebas de la rue d'Abas s'inscrit pleinement dans une recherche de mise en valeur du corridor écologique et des marges du bourg.
CD08	Conseil départemental	Développer des parcours cycles/piétons à l'écart du faisceau de développement. Entre le bourg et la gare, il semble intéressant de positionner les liaisons douces sur la rue des châtaigniers	Une prescription sur cet axe pourra être ajoutée en vue d'aménagement pour les mobilités douces. L'aménagement piéton/cycle de le rue de la Liberté est prévu pour 2024. Cet axe est très emprunté par les piétons et les cycles car c'est l'axe reliant la Gare au bourg et c'est également sur cet axe que se trouvent les arrêts de bus.

CD09	Conseil départemental	Développer un usage en bord de bourg et ouvrir les perceptions du cadre agro-nature tout en reliant entre elle les destinations du quotidien	Plusieurs emplacements réservés ont été créer en ce sens
CD10	Conseil départemental	Fédérer les projets (les OAP sectorielles) par un parcours des bords de ville ouvrant sur d'autres paysages que celui du faisceau urbanisé	Une réflexion pourra être portée en ce sens bien que la localisation des différentes OAP sectorielles complexifie cette démarche.
CD11	Conseil départemental	Le rapport de présentation ne mentionne pas la section de chemins inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) présents sur la commune. Il convient de les faire figurer sur le plan annexé.	La carte pourra être complétée dans ce sens. Une protection spécifique pourra aussi être ajoutée à ces itinéraires.
CD12	Conseil départemental	revoir le découpage des masses d'eau et corriger l'état écologique du Meleuc et de la Chesnaye	Les modifications seront apportées à l'état initial de l'environnement

RTE

RTE01	Réseaux et Transport d'Électricité	Mention dans les dispositions générales que les ouvrages de transport d'électricité entre dans la destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées".	La remarque sera prise en considération
RTE02	Réseaux et Transport d'Électricité	Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »	La remarque sera prise en considération et le règlement modifié
RTE03	Réseaux et Transport d'Électricité	Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que : « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »	La remarque sera prise en considération et le règlement modifié
RTE04	Réseaux et Transport d'Électricité	Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.	Ces précisions seront apportées au règlement
RTE05	Réseaux et Transport d'Électricité	Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics »	Ces précisions seront apportées au règlement
RTE06	Réseaux et Transport d'Électricité	Demande de modification des EBC qui sont traverser par les lignes (30 m de part et d'autre des lignes)	Le zonage réglementaire sera modifié en conséquence pour les lignes aériennes 225kV N0 1 LAUNAY-RANCE-POSTE 225kV N0 1 BELLE-EPINE-RANCE-POSTE

CDPENAF

CDPENAF00	Commision départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	En zone A et N, l'emprise au cumulée des annexes et extensions ne devra pas excéder 60 m2, piscines comprises	La remarque sera prise en considération et le règlement modifié pour tenir compte de cette limite
CDPENAF01	Commision départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Préciser les règles inter-distance de 100 mètres pour les annexes en zone N par rapport aux constructions	La remarque sera prise en considération et le règlement modifié pour tenir compte de cette inter-distance
CDPENAF02	Commision départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Préciser la règle de distance maximale de 20 mètres en zone agricole pour les annexes par rapport au bâtiment principal	La remarque sera prise en considération et le règlement modifié pour tenir compte de cette distance
CDPENAF03	Commision départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Préciser la référence de la date d'approbation du PLU dans le règlement des annexes et extensions en zone agricole	La remarque sera prise en considération
CDPENAF04	Commision départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	STECAL Maison Neuve : retirer le décroché	STECAL Maison Neuve : supprimer la partie sud-ouest : le pétitionnaire est d'accord et a revu son projet dans ce sens
CDPENAF05	Commision départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	réduire le STECAL de la Croix Villebret	La remarque sera prise en considération et le STECAL réduit

Saint-Malo Agglomération

SMA01	Saint-Malo Agglomération	Les objectifs de production de logements du PLU sont légèrement inférieurs à celui indiqué dans le futur PLH	La projection de logements à produire chaque année est une moyenne. Certaines années peuvent voir davantage de logement sortir que d'autres. Au regard de l'avancement des projets immobiliers engagés sur le territoire, l'ambition de la commune reste cohérente avec les objectifs du PLH
SMA02	Saint-Malo Agglomération	Les objectifs de production de logements sociaux du PLU sont légèrement inférieurs à celui indiqué dans le futur PLH	Le PLU prévoit la production d'au moins dix logements sociaux par an. Dans ce cadre, elle s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du PLH. Les projets en cours (Abas, Saboterie notamment), seront de nature à rehausser rapidement les effectifs du parc social communal. De plus, dans son décompte par rapport à l'objectif PLU, SMA a omis de compter les logements sociaux qui seront produit dans le cadre de projets de densification douce.
SMA03	Saint-Malo Agglomération	Demande de retirer la zone 2AUH de la Ville Boutier (hopital)	La commune estime que les arbitrages politiques ne sont pas suffisants pour amener un retrait de cette zone 2AUH. Sa conversion en foncier économique est néanmoins exclue pour le moment.
SMA04	Saint-Malo Agglomération	Absence de prise en compte pour la création de terrains dédiés au gens du voyage.	La répartition des besoins doit être actée au niveau de l'intercommunalité. En l'absence de répartition claire arbitrée par SMA, la commune n'a aujourd'hui pas d'engagement à tenir sur l'accueil des gens du voyage
SMA05	Saint-Malo Agglomération	La zone d'Actipole, par sa position stratégique est perçue comme secteur privilégié pour l'accueil de nouvelles activités	En l'absence de diagnostic clair concernant les besoins de l'agglomération pour son développement économique, la commune est dans l'impossibilité de statuer à la création de nouvelles emprises de développement. Soucieuse de respecter la trajectoire du ZAN, la commune de Miniac-Morvan a logiquement privilégié la densification des espaces urbanisés à vocation d'activités à travers les règles et les OAP dédiées aux secteurs d'activités.

SMA06	Saint-Malo Agglomération	règlement graphique : Emplacements réservés au lieu-dit Le Rocher pour des arrêts de bus	La commune procèdera à l'ajout d'un ER au lieu-dit Le Rocher
SMA07	Saint-Malo Agglomération	règlement graphique : Corridor à renforcer	Ok, des prescriptions pour la plantation de linéaires seront ajoutés sur ces potentiels continuités écologiques
SMA08	Saint-Malo Agglomération	Nouvelles normes de stationnement et demande de précision pour la surface allouée à un stationnement vélo	Des précisions seront apportée sur cette règle
SMA09	Saint-Malo Agglomération	en UC4 - Préciser les possibilités de dépasser les 4.5m pour le stationnement de véhicules hauts	La remarque sera prise en considération
SMA10	Saint-Malo Agglomération	demande de précision quant à la possibilité du Bac acier	Le règlement précise un aspect et ne peut pas imposer de matériaux. Dans ce cadre, le bac acier peut tout à fait être assimilé à ce que le règlement appelle "type zinc". Nous le notifierons tout de même.
SMA11	Saint-Malo Agglomération	demande de précisions sur les types de toitures en annexes et extensions	Il est précisé l'aspect de l'ensemble des toitures au début du paragraphe "toiture"
SMA12	Saint-Malo Agglomération	demande de reprise du mode de calcul (arrondi supérieur) de logements en UC3	Ok et idem en UE3 également
SMA13	Saint-Malo Agglomération	en Ue4 - Préciser les possibilités de dépasser les 4.5m de hauteur pour le stationnement de véhicules hauts	La remarque sera prise en considération
SMA13	Saint-Malo Agglomération	demande de précisions sur les types de toitures	La couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. Les toitures des annexes et des extensions devront, dans la mesure du possible, s'accorder avec celle du bâti principal.
SMA14	Saint-Malo Agglomération	demande de précision sur le secteur Ua2 (Mettras I et II)	Des précisions seront apportées pour préciser le secteur Ua2
SMA15	Saint-Malo Agglomération	En zone Ua2, il n'est pas indiqué la destination « artisanat » comme étant possible.	non, la sous destination artisanat fait référence à des activités comme cordonnier ou coiffeur par exemple. Les activités du bâtiment sont associées à la sous destination industrie.

SMA16	Saint-Malo Agglomération	proposition de distinguer dans l'article Ua2, le traitement des ICPE et d'autoriser en secteur Ua2 les ICPE sous le régime de déclaration, de l'enregistrement et de l'autorisation sous conditions.	pas d'accord, on pourrait se retrouver avec de nouveaux sites SEVESO, cela avait été échangé en commission PLU La formulation du règlement est correcte
SMA17	Saint-Malo Agglomération	erreur concernant l'alignement des bâtiments par rapport à la voie (formulation Ua4)	Les modifications seront apportées pour corriger cette règle
SMA18	Saint-Malo Agglomération	reprendre les prescriptions architecturales et paysagères du règlement de la ZAC Actipole	Les prescriptions de la ZAC Actipole seront prises en compte
SMA19	Saint-Malo Agglomération	en 1AU4 - Préciser les possibilités de dépasser les 4.5m pour le stationnement de véhicules hauts	La remarque sera prise en considération
SMA20	Saint-Malo Agglomération	spécifier si la reconstruction à l'identique est autorisée	Cette précision sera apportée au règlement
SMA21	Saint-Malo Agglomération	en A et N - Préciser les possibilités de dépasser les 4.5m pour le stationnement de véhicules hauts	Cette précision sera apportée au règlement
SMA22	Saint-Malo Agglomération	Aucun STECAL ne semble prévu pour l'activité de maçonnerie existante au lieu-dit Le Chêne.	Non, l'activité est désormais existante mais n'a pas vocation à se développer davantage
SMA23	Saint-Malo Agglomération	en At - Préciser les possibilités de dépasser les 4.5m pour le stationnement de véhicules hauts	Cette précision sera apportée au règlement
SMA24	Saint-Malo Agglomération	Les préconisations concernant le développement d'énergies renouvelables au sein des zones d'activités pourraient être élargis à la géothermie, le bois énergie	Cette précision sera apportée à l'OAP "zone d'activités"
SMA25	Saint-Malo Agglomération	Proposition d'ajouter des préconisations des haies pour limiter l'effet des vents dominants	Cette précision sera apportée à l'OAP "trame verte et bleue"
SMA26	Saint-Malo Agglomération	retirer la référence à l'OAP Brizardière	Cette erreur matérielle sera corrigée
SMA27	Saint-Malo Agglomération	ajouter des préconisations pour les PAV en entrée d'aménagement pour éviter les manœuvre des véhicules de collecte	Cette précision sera apportée aux OAP sectorielles

DDTM

DDT01	Direction Départementale des territoires et de la Mer	demande n° 1 : intégrer une cartographie représentant les limites durables pour le développement urbain, au-delà de l'échéance du PLU, telles que demandées dans l'objectif 23 du SCoT	La cartographie sera ajoutée au rapport de présentation
DDT02	Direction Départementale des territoires et de la Mer	demande n° 2 : confirmer ou infirmer l'existence d'une extension 1AUa au niveau de la zone d'activité de la Brizardière ;	La zone de la Brizardière n'est plus d'actualité. Cette référence est une erreur matérielle qui sera rectifiée
DDT03	Direction Départementale des territoires et de la Mer	demande n° 3 : indiquer la consommation d'espaces sur les dix années précédant l'arrêt du PLU (art. L151-4 du Code de l'urbanisme) ;	Ok, ces données seront ajoutées en tenant compte de du MOS, plus précis que ceux du portail CEREMA
DDT04	Direction Départementale des territoires et de la Mer	demande n° 4 : clarifier l'ensemble de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers planifiées par le zonage réglementaire (notamment intégration de la zone 2AUh en cas de maintien, espace ENAF non consommé de la zone UL, intégration de la consommation 2021-2022)	La zone 2AUh ne sera pas maintenue dans la version finale du PLU. Cependant, nous intégrerons au calcul la surface non consommée de la zone UL Une mise à jour des chiffres 2021-2022 sera aussi intégrée
DDT05	Direction Départementale des territoires et de la Mer	demande n° 5 : clarifier quelles sont exactement les capacités de densification identifiées, et prévoir de retenir environ 75 % de celles-ci dans la production de logements envisagée sur la durée du PLU	Cette confusion est le fruit d'une erreur de mise à jour de tableau. Le total potentiel n'est pas de 198 mais 139. Le tableau p14 du RP 3 sera corrigée avec la version ci-contre. En retenant 100 logements, la commune fait appel à près de 72% de ce potentiel de 139 logements "réalistes"
DDT06	Direction Départementale des territoires et de la Mer	reco n° 1 : afin de ne pas obérer l'avenir et répondre aux objectifs d'optimisation et de gestion économe du foncier, demander une densité moyenne plus élevée dans l'OAP n°2 Bel-Air. La réduction de la surface de la zone qui en résultera pourra servir pour un développement au-delà de l'échéance du PLU ;	La commune estime avoir rempli ses objectifs de modération de consommation de l'espace en définissant des densités globalement supérieures à ce qui est attendu au SCoT actuel. Suite à la seconde réunion PPA, une partie des terrains de Bel-Air ont été mis en 2AU pour justement intégrer une progressivité dans les développements de l'urbanisation.

DDT07	Direction Départementale des territoires et de la Mer	reco n° 2 : afin de maîtriser et d'optimiser le développement des zones à urbaniser, prévoir que chaque secteur d'OAP soit aménagé sous forme d'opération d'ensemble unique qui pourra être phasée dans le temps si nécessaire ;	Cette précision sera apportée aux OAP sectorielles
DDT08	Direction Départementale des territoires et de la Mer	demande n° 6 : réduire les périmètres des STECAL Atc Croix de Villebret et Ata1 Maison Neuve ;	Les STECAL seront réduits conformément aux remarques de la CDPENAF
DDT09	Direction Départementale des territoires et de la Mer	reco n°3 : renforcer le diagnostic agricole par l'étude des exploitations impactées par les zones à urbaniser, le devenir des exploitations, etc. ;	L'impact est minimes et les discussions avec les exploitants ont déjà été menées pour le secteur Abas. Ailleurs, les espaces de développement étaient déjà en AU au précédent document d'urbanisme
DDT10	Direction Départementale des territoires et de la Mer	reco n°4 : préciser les critères d'identification des constructions pouvant changer de destination au regard des attentes de la CDPENAF	Ces précisions seront apportées au règlement
DDT11	Direction Départementale des territoires et de la Mer	reco n°5 : définir un secteur de mixité sociale sur le bourg, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, afin d'augmenter les possibilités de rattrapage des objectifs SRU	La règle applicable à l'ensemble des zones Ue et Uc sont d'imposer un tiers de logement sociaux dès qu'une opération fait 3 logements. Cet objectif est déjà ambitieux et étendu à une large zone ce qui a pour objectif d'accélérer les programmes sociaux sur la commune. Il est aussi important de rappeler que le projet communal sur la Saboterie (Clos Ratel) prévoit 17 logements sociaux qui permettra à la commune de dépasser ses objectifs avancés dans le PLH
DDT12	Direction Départementale des territoires et de la Mer	reco n° 6 : dans les OAP 2 et 3, sous l'intitulé "Objectifs de mixité sociale" indiquer qu'il s'agit d'un nombre de logements aidés/logements sociaux à produire, à l'image de ce qui est inscrit dans l'OAP 1	. Ces précisions seront apportées. Pour les logements sociaux, il convient de rappeler que le PLU ne peut réglementer que ceux définis par l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat. Les logements "aidés" ne font l'objet d'aucune définition propre dans la loi
DDT13	Direction Départementale des territoires et de la Mer	reco n° 7 : renforcer les OAP en termes de diversité de taille des logements, et prévoir des dispositions pour s'assurer d'une diversité des formes urbaines (à l'image de l'OAP n° 1)	La page 37 des OAP apporte des exemples sur les formes urbaines recherchées

DDT14	Direction Départementale des territoires et de la Mer	Demande n°7 : au niveau du site Natura 2000 au nord de la commune sur le Marais de St-Coulban, prévoir un zonage spécifique N indicé ne permettant éventuellement que les destinations liées aux seuls équipements recevant du public répondant à un besoin d'information ou de sensibilisation liée à la protection des espaces naturels ;	La zone Nzh sera créée au Nord du territoire
DDT15	Direction Départementale des territoires et de la Mer	Demande n° 8 : faire référence au SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais qui concerne une partie du territoire communal ;	Cette précision sera apportée au règlement
DDT16	Direction Départementale des territoires et de la Mer	Demande n° 9 : préciser que l'inventaire des zones humides, ne peut être définitif, ni exhaustif. Les mesures de protection prévues doivent s'appliquer aux zones humides susceptibles d'être découvertes ultérieurement	Cette précision sera apportée au règlement
DDT17	Direction Départementale des territoires et de la Mer	Demande n° 10 : intégrer un zonage indicé type Nzh pour une protection stricte des zones humides étendues et/ou remplissant des fonctions majeures à l'échelle du territoire ;	Les zones humides sont strictement protégées par une prescription spécifique, Un tel zonage n'aurait pas de pertinence en terme d'application et viendrait complexifier la lecture du règlement graphique. De plus il convient à la DDT de préciser ce qu'elle entend par "remplissant des fonctions majeures à l'échelle du territoire"
DDT18	Direction Départementale des territoires et de la Mer	Demande : n° 11 : mettre en œuvre de façon systématique les mesures de compensation en cas d'abattage d'arbres, bois ou haies protégés. Le règlement doit à ce titre les imposer	Cette précision sera apportée au règlement
DDT19	Direction Départementale des territoires et de la Mer	Demande n° 12 : dans le règlement de la zone N, respecter les caractéristiques minimum des clôtures imposées par l'article 1er de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'enrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée (dispositions codifiées à l'article L372-1 du Code de l'environnement) ;	Cette précision sera apportée au règlement
DDT20	Direction Départementale des territoires et de la Mer	reco n° 8 : fiabiliser l'inventaire des cours d'eau, en se référant à l'inventaire actualisé de l'État, et en précisant la validation obtenue auprès du SAGE Bassins Côtiers de la Région de Dol-de-Bretagne et du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais ;	Les cours d'eau ont été retranscrit le plus fidèlement à travers l'étude du cadastre et les orthophotos. Une comparaison sera menée avec l'inventaire SAGE mais il apparaît que ce dernier est moins précis que celui effectué pour le zonage du PLU

DDT21	Direction Départementale des territoires et de la Mer	reco n° 9 : détailler davantage l'analyse des fonctions des linéaires bocagers identifiés afin de présenter un inventaire hiérarchisé ;	Le cahier des charges de la commune pour cette révision de PLU n'allait pas jusqu'à ce point de détail.
DDT22	Direction Départementale des territoires et de la Mer	reco n° 10 : étudier la possibilité de classer en EBC les linéaires bocagers existants dont l'intérêt écologique, paysager ou hydraulique a été jugé important ou qui ont été récemment plantés dans le cadre du programme Breizh Bocage ;	Ces linéaires seront ajoutés en EBC
DDT23	Direction Départementale des territoires et de la Mer	reco n° 11 : mettre en regard l'inventaire naturaliste réalisé, en précisant les caractéristiques des principales espèces présentes, et justifier en quoi les continuités écologiques identifiées sont pertinentes	Des apports seront ajoutés au RP concernant les continuités écologiques en s'appuyant sur la Trame Mammifère Bretagne
DDT24	Direction Départementale des territoires et de la Mer	reco n° 12 : dans le règlement, faire référence à la liste des plantes recommandées, fortement déconseillées et interdites en annexe, afin de réglementer les plantations dans toutes les zones du PLU. La liste des plantes interdites doit être élargie à l'ensemble des espèces inventoriées par le conservatoire botanique national de Brest ;	Cette précision sera apportée au règlement
DDT25	Direction Départementale des territoires et de la Mer	obs n° 1 : créer une commission "bocage", associant notamment les agriculteurs, permettant de valider les linéaires bocagers à protéger à partir de vérifications de terrain, etc	La création d'une commission bocage pourra être envisagée indépendamment de la révision du PLU
DDT26	Direction Départementale des territoires et de la Mer	obs n° 2 : reprendre le règlement en faisant référence à l'OAP « clôtures et ambiance urbaine » pour imposer des clôtures perméables à la petite faune dans l'article 6 de toutes les zones du PLU	Cette précision sera apportée au règlement
DDT27	Direction Départementale des territoires et de la Mer	demande n°13 : justifier davantage la soutenabilité du projet de développement communal par rapport au potentiel de la ressource locale en eau à l'échelle intercommunale. Le projet de PLU doit démontrer que les besoins du territoire à échéance du PLU sont en adéquation avec le potentiel de production d'eau potable ;	Ces informations sont déjà précisées à la page 127 du RP 3 - justification des choix et évaluation environnementale

DDT28	Direction Départementale des territoires et de la Mer	Demande n° 14 : produire en annexe du PLU un zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur, conformément à l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et l'article R151-53 du code de l'urbanisme	Ce travail est actuellement en cours au niveau de l'agglomération de Saint-Malo. Il sera annexé au PLU une fois approuvé
DDT29	Direction Départementale des territoires et de la Mer	reco n° 13 : préciser l'état écologique des masses d'eau du territoire ainsi que les échéances d'amélioration de l'état écologique fixées par le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 ;	Cette précision sera apportée au rapport de présentation
DDT30	Direction Départementale des territoires et de la Mer	reco n°14 : intégrer dans les OAP sectorielles des dispositions en faveur de la composition du bâti plus en rapport avec ce qui se pratiquait dans les bourgs anciens : sens du faîtage, mitoyenneté, formes urbaines variées et en tenant compte également des qualités paysagères pour les secteurs situés en extension. En complément de l'interdiction du blanc, interdire les couleurs claires pour les façades (gris clair, blanc cassé, ...) ;	Ok, un nuancier sera ajouté aux OAP afin d'appréhender la question paysagère dans les futurs projets Ne pas interdire totalement les couleurs claires
DDT31	Direction Départementale des territoires et de la Mer	reco n° 15 : intégrer dans les OAP sectorielles des dispositions en faveur de la composition du bâti plus en rapport avec ce qui se pratiquait dans les bourgs anciens : sens du faîtage, mitoyenneté, formes urbaines variées, ... En complément de l'interdiction du blanc, interdire les couleurs claires pour les façades (gris clair, blanc cassé, ...)	Les OAP apportent déjà des informations sur les formes urbaines préconisées. Elles pourront être agrémentées de nouveaux exemples.
DDT32	Direction Départementale des territoires et de la Mer	reco n° 16 : démontrer plus précisément le lien entre les besoins de déplacements en modes doux et le déploiement des itinéraires sécurisés, ainsi que la cohérence des emplacements réservés pour circulations douces au regard du schéma vélo de St-Malo Agglo ;	Des précisions seront apportées aux justifications du PLU
DDT33	Direction Départementale des territoires et de la Mer	reco n° 17 : préciser l'organisation des rabattements en modes doux vers l'aire de covoiturage de la gare, en lien avec le schéma vélo de St-Malo Agglo ;	
DDT34	Direction Départementale des territoires et de la Mer	reco n° 18 : dans le règlement littéral, rappeler les dispositions de l'article L113-11 du Code de la construction et de l'habitation, en faveur de l'électromobilité ;	Cette précision sera apportée au règlement

DDT35	Direction Départementale des territoires et de la Mer	Obs n° 3 : accompagner le recensement du stationnement d'une pré-identification des places pouvant accueillir des bornes de recharge ;	Cette précision sera apportée au rapport de présentation
DDT36	Direction Départementale des territoires et de la Mer	reco n° 19 : renforcer le rapport de présentation sur la thématique énergie-climat, par une analyse plus territorialisée sur le stockage du carbone, la consommation/production d'énergie, les émissions de GES, ..., et sur les augmentations prévisibles de celles-ci au regard du projet de PLU (notamment démographique), ainsi que proposer une stratégie d'action à l'échelle communale pour lutter contre le changement climatique ;	Les orientations énergie & climat du PLU se sont appuyées sur les données du PCAET de SMA. Les données communales sur les consommations d'énergie sont très limitées et le PLU n'a pas réellement de levier à leur réduction si ce n'est sur les nouveaux projets. Or, les OAP acuelles par les principes qu'elles avancent défendent un modèle de sobriété foncière. La localisation des projets communaux de développement sont de nature à limiter les déplacements carbonés. Ceci étant ces derniers sont largement tributaires des usages pour lesquels le PLU n'a pas de levier d'action.
DDT37	Direction Départementale des territoires et de la Mer	reco n° 20 : élargir la réflexion sur les possibilités de production d'énergies renouvelables autres que photovoltaïques ;	Le seul secteur éligible à l'éolien sur la commune est un secteur de continuité écologique. Permettre le développement de parc sur ce secteur irait à l'encontre des orientations du SCoT sur la trame verte et bleue.
DDT38	Direction Départementale des territoires et de la Mer	Demande n° 15 : indiquer les dispositions du PGRI à prendre en compte ;	Cette précision sera apportée au règlement
DDT39	Direction Départementale des territoires et de la Mer	Demande n° 16 : mentionner si un schéma directeur d'assainissement des eaux usées a été réalisé. La collectivité compétente doit le cas échéant le mettre à jour, conformément au SAGE. Il convient de s'assurer que les dispositions du schéma en termes d'amélioration des performances du réseau sont en adéquation avec le projet de développement prévu au PLU ;	La réalisation du SDA est en cours au niveau de l'agglomération - Il sera ajouté à postériori au annexes sanitaires
DDT39	Direction Départementale des territoires et de la Mer	reco n° 21 : dans le rapport de présentation, exposer les techniques simples de prévention liées à la construction qui sont préconisées par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) afin de réduire la migration du radon dans les bâtiments ;	Cette précision sera apportée au rapport de présentation
DDT40	Direction Départementale des territoires et de la Mer	reco n° 22 : demander la recherche d'éventuels sols pollués préalablement à l'aménagement des secteurs à urbaniser ;	Cette précision sera apportée au règlement

DDT41	Direction Départementale des territoires et de la Mer	<p>Le rapport de présentation doit indiquer dans la liste des risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le risque Radon en niveau élevé - le risque retrait-gonflement des argiles en aléa faible à moyen. <p>Deux secteurs d'information sur les sols (SIS) sont présents sur la commune : il faut les indiquer et annexer les arrêtés correspondant.</p>	Ces précisions seront apportées au rapport de présentation
DDT42	Direction Départementale des territoires et de la Mer	il est possible pour un PLU de cibler des secteurs où seraient fixés des objectifs de performances énergétiques et environnementales renforcées (article L151-21 C.Urba).	En dehors des zones d'Activités, ces mesures ne sont pas prévues au PLU

PETR

PETR01	Pays de Saint-Malo (SCoT)	Ajout des emplacements réservés hors espaces urbanisés dans la comptabilité de l'artificialisation à venir	Ces précisions seront apportées au rapport de présentation
PETR02	Pays de Saint-Malo (SCoT)	Les logements des personnes handicapées manquent d'une retranscription concrète dans le projet de PLU	Le PLU n'a pas vocation à se prononcer sur un quota dédié aux personnes handicapées. Ces dispositions sont précisées par l'article R162-2 du code de la construction et de l'habitation
PETR03	Pays de Saint-Malo (SCoT)	Les objectifs de densification pourrait être complétés en dressant un tableau des surfaces en densification / renouvellement urbain et en réfléchissant aux limites durables de l'urbanisation sur le long terme.	Le tableau des objectifs de densification est disponible en p14 du RP 3. Il s'appuie davantage sur un potentiel de logements réalistes que sur des surfaces. En effet, une approche par surface n'apparaît pas forcément pertinente au regard de la complexité de mobilisation de certaines emprises. D'autre part, la carte des limites durables d'urbanisation sera intégrée au rapport de présentation.
PETR04	Pays de Saint-Malo (SCoT)	Le projet intègre deux sites de centralité complémentaire à celui identifié au SCoT, sur les secteurs du Vieux Bourg et de la Gare, et n'identifie pas le site de flux identifié au Sud du Centre bourg. Il faudrait sinon que le développement du commerce et de l'artisanat ainsi que des activités tertiaires soit plus clairement envisagé et priorisé au sein des centralités et notamment du centre-bourg	Concernant l'identification du site au Sud du Centre-bourg, sa proximité avec ce dernier nous amène à l'associer à la même dynamique. En effet, le carrefour express joue un rôle de locomotive commerciale bénéficiant aux établissements du centre. Le développements des activités est davantage facilité sur le centre historique (cf règlement : art 1 et 2 des zones Uc et Ueg) que sur les polarités secondaires où elles sont davantage conditionnées.

PETR05	Pays de Saint-Malo (SCoT)	Diagnostic agricole peu détaillé	<p>Une concertation avec les agriculteurs a été menée au début de la révision. Les parcelles concernées par les développements faisait soit déjà partie des zones 1AU au précédent PLU, soit ont fait l'objet d'un accord auprès des exploitants concernés.</p> <p>De plus, les données permettant de faire un diagnostic agricole plus exhaustif ne sont pas librement accessibles et sont monnayées par la Chambre d'Agriculture</p>
PETR06	Pays de Saint-Malo (SCoT)	Localiser les bornes de recharges et les arrêts de bus sur le maillage. Imposer des stationnements vélo pour tout nouvel équipement public	Ces précisions seront apportées au rapport de présentation et au règlement
PETR07	Pays de Saint-Malo (SCoT)	Manque d'information sur les aires de covoiturage	Les données du PGD indiquent uniquement les aires de covoiturage de la Gare et une de proximité au bourg (parking du cimetière)
PETR08	Pays de Saint-Malo (SCoT)	Les entrées de bourg pourrait faire l'objet de développement plus précis	Deux entrées de bourg ont été traitées dans le cadre des OAP sectorielles : l'OAP Bel Air et l'OAP de la Gare qui constituent des secteurs prioritaires sur ce PLU.
PETR09	Pays de Saint-Malo (SCoT)	Questionnement autour des équipements hospitaliers et scolaire collège non définis au SCoT	Le projet de collège sera retiré du projet
PETR10	Pays de Saint-Malo (SCoT)	Absence de règles contraignantes pour le développement des énergies renouvelables	<p>Les élus ont jugé prioritaire une urbanisation de proximité. Les normes de construction d'aujourd'hui viennent déjà partiellement répondre à des enjeux énergétiques du bâti. De plus, la priorité en terme de production a été portée sur les espaces d'activité pour des raisons paysagères (cf OAP zone d'activités). Imposer des modes de production d'énergie renouvelable pour l'habitat a été perçu comme une contrainte supplémentaire à un moment où les ménages ont déjà beaucoup de difficultés à financer leur projet immobilier.</p>

Annexe 3 Enquête publique E 23000080/35 Révision du PLU de Miniac-Morvan

Avis sur les observations du public

Réf. Observation (suivant registre)	Thème	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Avis de la commune de Miniac-Morvan	Avis du Commissaire enquêteur
R13	Agricole	Mr Jambon Sylvain	Je suis un agriculteur de 37 ans ayant son siège d'exploitation au lieu-dit le Rocheret (80 vaches laitières et 80 génisses), Je demande la suppression de la zone N sur les parcelles F121, 122, 123, 124, 117 et 120, Celles-ci correspondent à des chemins d'accès aux bâtiments agricoles et des aires de stockage ainsi que des parcelles d'évolution du cheptel, L'exploitation peut être amenée à terme à faire des évolutions, le règlement de la zone N empêche toute évolution de l'exploitation,	Le classement en zone humide de la plupart des parcelles du PLU sont issues de l'inventaire du SAGE. Elles peuvent contenir des erreurs matérielles comme cela semble être le cas ici en particulier sur les bâtiments. Des corrections seront apportées sur les espaces manifestement artificialisés, pour les espaces de prairie, le classement sera laissé comme tel dans l'attente d'une contre étude plus précise	Le CE partage a réponse de la commune
R6	Anciens Atelier municipaux	Mr et Mme Goger Jérôme	Une OAP prévoit sur les anciens ateliers municipaux en limite de notre propriété, la réalisation de minimum 10 logements dont 4 sociaux avec une possibilité de hauteur à R+2, Nous sommes très inquiets des éventuelles nuisances (vis-à-vis, trafic routier,,,) que cela engendrera dans notre quartier résidentiel de pavillon en R+1, Peut-on envisager une modification de cette OAP en limitant à R+1 pour limiter l'impact de celle-ci sur notre quotidien ?	Des précisions sur cette partie de l'OAP seront apportées de manière à assurer au mieux une intégration des futurs logements dans leur environnement proche. Le terrain des ateliers municipaux est ciblé pour recevoir une dizaine de logements au PLU. Sa surface d'environ 3000 m2 rend largement réalisable ce programme sans pour autant aller à des hauteurs de R+2+combles	Le CE prend acte de la réponse de la commune, voir recommandation dans les conclusions du CE
R16	Anciens Atelier municipaux	Mme Leautic Marie-Paule	Propriétaire de la parcelle AB 1162, proche de l'actuel terrain des ateliers municipaux, nous sommes contre le fait de créer des bâtiments de hauteur R+2 + comble alors que les bâtiments alentours sont au plus R+1, Nous voulons des bâtiments au maximum R+1+combles,	La règle du R+2+combles est une règle inscrite à l'ensemble des zone Uc, Ue et 1AU dans le processus de densification des espaces urbains existants, en respect avec la Loi Climat et Résilience de 2021. Il s'agit d'un maximum et non d'un objectif. De fait cette règle ne signifie pas pour autant que les futurs programmes de logements atteindront automatiquement ces volumes	
R20	Anciens Atelier municipaux	Mme Grébert Flavie	Riverain des anciens ateliers municipaux et ayant une vue direct,nous demandons que les futures constructions ne soient pas trop hautes par rapport aux maisons individuelles d'alentours. Construire des bâtiments d'une hauteur supérieure à R+1+comble serait selon le principe n°2 du PLU (page 27) une densification non harmonieuse qui ne tiendrait pas compte du voisinage,	Pour information, le PLU approuvé en 2017 et actuellement en application prévoit des hauteurs maximales de 15 mètres en zone Ue soit l'équivalent de R+4.	

C7	Anciens Atelier municipaux	Mr et Mme Léaustic	D'après le PLU, un projet R+2+comble serait une hauteur de bâti trop importante et qui ne serait pas en adéquation avec les maisons individuelles aux alentours. En effet, selon le principe n°2 du PLU (page 27) il faut "densifier harmonieusement le périurbain". Il est précisé qu'il est important de prendre en compte le respect du voisinage existant, d'assurer l'intimité et le maintien du cadre de vie, En tant que riverains proche des ateliers municipaux, nous nous opposons à la construction de bâtiments R +2 + combles et préfère la construction de pavillons individuels ce qui s'accordera mieux avec les bâtis déjà existant aux alentours. Et mieux encore un ensemble pour des personnes handicapées car ces lieux manquent atrocement,	<p>Des précisions sur cette partie de l'OAP seront apportées de manière à assurer au mieux une intégration des futurs logements dans leur environnement proche.</p> <p>Le terrain des ateliers municipaux est ciblé pour recevoir une dizaine de logements au PLU. Sa surface d'environ 3000 m2 rend largement réalisable ce programme sans pour autant aller à des hauteurs de R+2+combles</p> <p>La règle du R+2+combles est une règle inscrite à l'ensemble des zones Uc, Ue et 1AU dans le processus de densification des espaces urbains existants, en respect avec la Loi Climat et Résilience de 2021. Il s'agit d'un maximum et non d'un objectif. De fait cette règle ne signifie pas pour autant que les futurs programmes de logements atteindront automatiquement ces volumes</p> <p>Pour information, le PLU approuvé en 2017 et actuellement en application prévoit des hauteurs maximales de 15 mètres en zone Ue soit l'équivalent de R+4.</p>	<p>Le CE prend acte de la réponse de la commune, voir recommandation dans les conclusions du CE</p>
R24	Anciens Atelier municipaux	Mr et Mme Rault	Propriétaire d'un terrain attenant aux ateliers municipaux, nous sommes contre la construction de bâtiments R+2+combles, Ceci aura un impact direct sur notre quotidien (vis-à-vis, ensoleillement) et ceci va à l'encontre du principe n°2 du PLU (adéquation avec les maisons individuelles des alentours),		
M3	Anciens Atelier municipaux	Mesdames BOSSE, GAUTIER, TOUTANT et Messieurs CARON, JOUQUAN, LEBRETON :	- OAP 2 BEL AIR, terrain des anciens ateliers municipaux. Il serait souhaitable de créer une OAP spécifique pour le terrain des anciens ateliers municipaux afin de ne pas autoriser la construction d'un collectif R+2 qui impacterait les riverains. (Règlement spécifique)		
R27	Anciens Atelier municipaux	Mr et Mme Garçon	Les ateliers municipaux sont marqués hors phasage dans le plan, Nous demandons une modification de cette OAP : pas de construction au delà de R+1 et qu'il soit fait un appel à projet pour réaliser cette zone		
M4	Anciens Atelier municipaux	Mr Karim Davoine	Concernant le futur des ateliers municipaux, aux vues des constructions existantes dans le quartier de Bel-Air à savoir pour toutes des N+1 plus combles et afin de respecter les OAP et plus précisément : « Principe 2 : densifier harmonieusement le périurbain En comparaison avec les quartiers de centre-bourg, les espaces périurbains offrent généralement davantage d'opportunités de densification par un tissu bâti plus relâché. L'intensification du bâti nécessite quelques principes afin d'assurer l'intimité, le maintien du cadre de vie et respect du voisinage existant. » Il me paraît donc inapproprié de prévoir du N+2 plus combles sur ce terrain !		
C11	Anciens Atelier municipaux	Mr et Mme Tortellier	Nous apprenons que vous souhaitez faire des logements sociaux sur des 2 niveaux + combles, soit supérieur aux maisons individuelles déjà existante cela dénaturerait complètement le paysage actuel de notre quartier qui est fait de petits pavillons. Afin de ne pas dénaturer le quartier actuel Il serait préférable de construire des maisons individuelles pour personnes âgées ou à handicap réduit et de rester ainsi dans une harmonie d'un lotissement calme		

C13	Anciens Atelier municipaux	Mr et Mme Martin	Le projet sur les anciens ateliers municipaux nous inquiète, En tant que riverains directs, nous sommes contre la construction de bâtiments R+2+combles, Il serait préférable de construire des maisons individuelles R+1 pour personnes âgées ou à mobilité réduite,	Des précisions sur cette partie de l'OAP seront apportées de manière à assurer au mieux une intégration des futurs logements dans leur environnement proche.	Le CE prend acte de la réponse de la commune, voir recommandation dans les conclusions du CE
C15	Anciens Atelier municipaux	Mr Viot et Mme Leclerc	En tant que riverains proches des ateliers municipaux, nous nous opposons à la construction de bâtiments R +2+ combles et préférons la construction de pavillons individuels ce qui s'accordera mieux avec les bâtis déjà existants aux alentours. Et mieux encore un ensemble pour des personnes handicapées, car ces lieux manquent atrocement, D'après le PLU, un projet R+2+comble serait une hauteur de bâti trop importante et qui ne serait pas en adéquation avec les maisons individuelles aux alentours. En effet, selon le principe n°2 du PLU (page 27) il faut "densifier harmonieusement le périurbain". Il est précisé qu'il est important de prendre en compte le respect du voisinage existant, d'assurer l'intimité et le maintien du cadre de vie.	Le terrain des ateliers municipaux est ciblé pour recevoir une dizaine de logements au PLU. Sa surface d'environ 3000 m2 rend largement réalisable ce programme sans pour autant aller à des hauteurs de R+2+combles La règle du R+2+combles est une règle inscrite à l'ensemble des zones Uc, Ue et 1AU dans le processus de densification des espaces urbains existants, en respect avec la Loi Climat et Résilience de 2021. Il s'agit d'un maximum et non d'un objectif. De fait cette règle ne signifie pas pour autant que les futurs programmes de logements atteindront automatiquement ces volumes Pour information, le PLU approuvé en 2017 et actuellement en application prévoit des hauteurs maximales de 15 mètres en zone Ue soit l'équivalent de R+4.	
R27	Autres	Mr et Mme Garçon	Quid de l'entretien des arbres présents sur la rue Bel Air, Actuellement nous avons des problèmes de réception de téléphone et internet,	Cette question est hors sujet pour la révision du PLU	Observation hors sujet de l'enquête publique
R38	Avis sur le dossier du PLU	Anonyme	Pourquoi casser la pénétrante de la gare au centre bourg par 1 petite partie qui est restée en zone A alors qu'un linéaire bâti à vocation à rapprocher le bourg de la sortie,	La commune a souhaité prioriser les développements autour du centre-bourg dans le cadre de cette révision. Les terrains situés le long de cette pénétrante n'ont pas été perçus prioritaires notamment sur des critères de proximité aux équipements de transport et/ou des services et commerces du centre-bourg.	Le CE prend acte et partage la réponse de la commune,
M1	Changement de zonage	Mme Rouvrais	Parcelles d'une surface de 1ha47 en zone Ul, Monsieur le Maire n'a réalisé aucun projet depuis toutes ses années soit 30 ans, la situation est bloquée, Ce classement/ déclassement de zonage caractérise une erreur manifeste d'appréciation voire un détournement de pouvoir et de procédure, abus de pouvoir et le délai de 30 ans est totalement abusif. Par ailleurs il apparaît que la ville de MINIAC-MORVAN dispose d'ores et déjà de très nombreux espaces loisirs selon le nombre d'habitants et aujourd'hui aucun projet concret n'est particulièrement identifié sur ces parcelles, je peux espérer obtenir un feu vert pour vendre avec un promoteur, (secteur AB et des habitations dans la zone),	Ces secteurs sont situés dans une zone à vocation d'équipements publics. La commune accueille une population à dominante familiale avec un taux important de jeunes. Cela justifie de conserver ces espaces en zone UL en vue d'un développement d'équipements sportifs à destination, entre autres, de ce public.	Le CE prend acte de la réponse de la commune

M3	Changement de zonage	Mesdames BOSSE, GAUTIER, TOUTANT et Messieurs CARON, JOUQUAN, LEBRETON :	- La réserve foncière prévue pour l'hôpital est à retirer de la surface urbanisable et à reclasser en zone agricole.	La commune estime que les arbitrages politiques ne sont pas suffisants pour amener un retrait de cette zone 2AUH Sa conversion en foncier économique est néanmoins exclue pour le moment.	Le CE estime que la commune n'a plus la nécessité de maintenir ce zonage 2AUH. Le CE recommande le classement en partie en 2AUa pour l'activité économique vu l'attrait et le positionnement géographique de la commune aux carrefours de grands axes routiers.
M9	Changement destination	Virginie GUESNAY	Nous avons une propriété sur le lieu-dit « La Chambre » parcelles B 1544, B1546, B1550 et B1551. La nouvelle carte du PLU légende notre maison d'habitation d'un étoile jaune (bâtiment susceptible de changer de destination en zone A ou N). Or, le bâtiment existant sur notre propriété est une maison d'habitation qui faisait partie de la même propriété que la parcelle B1545. Aujourd'hui, la maison et ses dépendances ont été divisées en deux propriétés appartenant à deux propriétaires distincts. Nous vous serions reconnaissant de faire rectifier la légende, en la déplaçant sur la parcelle mitoyenne (B 1545) sur laquelle se situaient les dépendances de notre maison d'habitation avant division	Cette correction sera apportée au zonage final 	Le CE prend acte de la réponse de la commune,
R33	Changement destination	Mr Jean Julien	Demande qu'une vieille grange en pierre, beau bâtiment que nous souhaitons restaurer, parcelle G1124 soit identifiée comme bâtiment susceptible de changer de destination dans un but de faire une habitation,	Cette demande pourra être étudiée en commission tout en vérifiant bien si elle remplit les critères d'éligibilité de la CDPENAF 	D'après les photos, le bâtiment semble bien avoir un caractère patrimonial, cependant il faudra vérifier sur site s'il n'est pas implanté à moins de 100 mètres de l'exploitation agricole riveraine,
M1	D. Individuelles sur les autres zonages,	Mme Rouvrais	Demande de conserver mon potager sur la parcelle AB 645 (maison d'angle avec le potager)	Cette maison et son potager n'ont pas vocation à être touchés	La parcelle AB645 n'est pas impactée par l'OAP Bel Air,
R3	Demande de constructibilité,	Mme Abiven, Mr et Mme Noslier	Nous possédons la parcelle OF-805 classée en zonage N, Nous demandons que les 600 m2 en bordure de route soient classés en Ue, en prolongement de la parcelle AB1259,	Les limites bâties du bourg n'ont pas vocation à faire l'objet d'extensions urbaines sur cette parcelle.	Le CE prend acte de la réponse de la commune
R5	Demande de constructibilité,	Mr et Mme Crisan Ulrich	Propriétaire des parcelles au 4 rue du château au vieux bourg, demande leur classement en Ucv, Mes bâtiments se trouvant sur la parcelles O530 sont classés en Ucv,	Les limites bâties du Vieux Bourg n'ont pas vocation à faire l'objet d'extensions urbaines sur cette frange Est.	Le CE prend acte de la réponse de la commune

R8	Demande de constructibilité,	Mr Rouxel Louis	Je suis propriétaire de la parcelle AC36 de 5000 m2 environ, classée A en limite de la zone Ue, Je souhaite que celle-ci devienne constructible, Les réseaux passe à côté et les cultures et les animaux ne sont pas bien acceptés par le voisinage,	Les limites bâties du Vieux Bourg n'ont pas vocation à faire l'objet d'extensions urbaines sur cette frange Ouest	Le CE prend acte de la réponse de la commune
R9	Demande de constructibilité,	Mr et Mme Heslot Guillot	Au vieux Bourg, je suis propriétaire de la parcelle G 59 classée Aa et bornant le récent lotissement ainsi que des maisons préexistantes, Je souhaite que celle-ci devienne constructible,	Les orientations de la commune privilégient la constructibilité au plus proche du centre bourg. Cette parcelle n'a pas vocation à devenir constructible.	Le CE prend acte de la réponse de la commune
R10	Demande de constructibilité,	Mme Piégué Francia	Je suis propriétaire de la parcelle I 61 de 3850 m2, classée A au lieu-dit le rocher au vieux bourg, Je souhaite que celle-ci devienne constructible, Les réseaux passe à côté,	Les orientations de la commune privilégient la constructibilité au plus proche du centre bourg. De fait, cette parcelle n'a pas vocation à devenir constructible.	Le CE prend acte de la réponse de la commune
C1	Demande de constructibilité,	Mr et Mme Juehel	Nous sommes propriétaire de la parcelle F 550 de 2020 m2 classée N et située à 550 m de l'église, Elle est riveraine d'un lotissement, d'une maison de santé, d'une pharmacie, d'une clinique vétérinaire et d'un bâtiment locatif, Nous demandons que 500 m2 de notre parcelle soit classée Ue pour permettre la cession pour constructibilité,	Les limites bâties du centre bourg n'ont pas vocation à faire l'objet d'extensions urbaines sur cette frange mais uniquement des extensions de bâtis existants à hauteur de 60m2	Le CE prend acte de la réponse de la commune
C2	Demande de constructibilité,	Mme Adam Jocelyne	Je suis propriétaire de la parcelle E 747 de 2800 m2 classée en zone A. Dans l'ancien PLU plusieurs de mes proches voisins ont eu la possibilité de faire construire des maisons sur une partie de leurs parcelles, je souhaite vendre une partie de ma parcelle considérée comme "dent creuse", je vous demande de reclasser cette partie de la parcelle en zone constructible, (voir plans dans les pièces jointes du courrier)	Ce secteur est situé en zone agricole. Bien que situé dans un hameau, les orientations de la commune ne permettent pas la création de nouveau logement mais uniquement des extensions de bâtis existants à hauteur de 60m2 ou des annexes.	Le CE prend acte de la réponse de la commune
R11	Demande de constructibilité,	Mr et Mme Rouxel Rémy	Propriétaire de la parcelle OC 1308 rue du Haut Gouillon, demande que la parcelle soit classée constructible sur sa totalité,	Les limites urbaines ont déjà été modifiées pour ce secteur dans un souci d'harmonisation du zonage. Elles n'ont pas vocation à s'élargir plus au Nord.	Le CE prend acte de la réponse de la commune
R12	Demande de constructibilité,	Mme Bourguignon Rosalie	Je demande que la parcelle ZE 15 à la Ville Aubry soit constructible sur une surface de 1000 m2,	La Ville Aubry n'est pas ciblée dans le PADD comme secteur de développement. Seules les annexes et extensions des habitations existantes pourront se faire dans une limite de 60m2.	Le CE prend acte de la réponse de la commune
R14	Demande de constructibilité,	Mme Boutoutaou Isabelle	Je suis propriétaire de la parcelle G 46 de 3755 m2 rue des Sablonnières au Vieux Bourg en zonage A et en bordure d'une zone Ue, Je demande que ce terrain devienne constructible soit dans sa totalité soit à défaut la partie en bordure de route pour environ 1000 à 1200 m2 dans le prolongement de la partie constructible de la parcelle G 43,	Le développement de la commune est privilégié sur les secteurs proches du centre-bourg. Cette parcelle ne répond pas à cette orientation. Il n'est donc pas prévu de la rendre constructible.	Le CE prend acte de la réponse de la commune
R17	Demande de constructibilité,	Mr Lebreton Yoann	Ma famille et moi nous sommes propriétaire des terrains C 869, 870 et 864, Une partie du terrain qui se trouve à proximité de l'habitation est constructible et le reste non, Nous demandons de faire passer le reste des terrains en zone constructible,	Ce secteur n'a pas été perçu comme prioritaire pour le développement de la commune à la suite de l'étude de différents scénarios. Le classement de ces terrains ne sera pas modifié dans cette révision.	Le CE prend acte de la réponse de la commune

R26	Demande de constructibilité,	Mr Houix Tanguy	J'ai acheté la parcelle ZE0035 dans le but de créer un abri pour mes véhicules en remplacement de ceux de la parcelle 868 étant dangereux, Je demande que la parcelle ZE0035 passe toute ou en partie constructible,	Cette parcelle peut accueillir une annexe ou extension d'habitation dans la limite d'une distance de 20m de cette habitation et 60m2 de surface maximum. En dehors de ces dispositions, la constructibilité n'évoluera pas.	Le CE prend acte de la réponse de la commune
M8	Demande de constructibilité,	Magalie SIMON & Fabrice SIMON	Nous sommes propriétaires d'un terrain sis La Sauvagère Section I 92 (HA0 A23 CA95). Ce terrain était constructible en partie jusqu'en 2017, mais est désormais considéré comme une ZA depuis la publication du PLU de 2017. Dans ce hameau, l'ensemble des terrains sont bâtis. Ainsi, nous souhaiterions que notre terrain puisse être reconsidéré en zone constructible dans le cadre de la révision du PLU.	Ce secteur n'est pas perçu comme prioritaire au développement de la commune dans le cadre de cette révision de PLU.	Le CE prend acte de la réponse de la commune
R30	Demande de constructibilité,	Mme Chapon	Demande pour Mme Chapon, Macon, Marque et Beaufried pour les parcelles OF506, 821, 822 et 823, A ce jour elles sont constructibles et vont devenir agricoles, pourquoi ? La rue est construite de chaque côté,	Ces secteurs ne sont plus considérés comme prioritaires pour la commune qui privilégie des zones 1AU plus proches du centre-bourg et des équipements existants.	Le CE prend acte de la réponse de la commune
R31	Demande de constructibilité,	Mr Vallet Etienne	Je souhaite la constructibilité des parcelles OF1058 et 1060, La ligne électrique et le tout à l'égout s'arrête au milieu de la parcelle 1058 et il y a une bache à eau de 120 m3,	Ce secteur n'est pas ciblé comme prioritaire pour le développement de l'habitat.	Le CE prend acte de la réponse de la commune
R32	Demande de constructibilité,	Mme Santo	Je souhaite la constructibilité de la parcelle OH103 de 2200 m2 vu la proximité d'une maison,	Ce secteur est isolé est n'est pas éligible à devenir constructible au regard des priorités énoncées par la commune dans son PADD.	Le CE prend acte de la réponse de la commune
R36	Demande de constructibilité,	Mme Fauvel Véronique	Le terrain parcelle ZB77 la Richardière, situé entre 2 constructions, est une dent creuse, Je demande qu'il soit classé constructible,	Ce secteur est isolé. De fait, il n'est pas éligible à devenir constructible au regard des priorités énoncées par la commune dans son PADD.	Le CE prend acte de la réponse de la commune
C14	Demande d'extensions ou d'annexes	Mr Esnault et Mme Darot	Je souhaiterai construire un bâtiment pour mes chevaux le long du bois, de la parcelle n° OI 01430 et l'orienter de façon que l'entrée soit vers les arbres, afin d'empêcher l'eau et le vent de si engouffrer. Les trois autres côtés seront bardés. Le bâtiment serait à plus de 20 mètres de la maison d'habitation, et sur un terrain dit agricole. J'espère qu'il sera possible, de trouver une solution pour se projet d'abri (2 photos jointes).	Il faut déposer un dossier d'urbanisme, afin que la demande soit étudiée, en précisant la destination du bâtiment	Le CE prend acte de la réponse de la commune

M1	Déplacements, mobilité	Mme Rouvrais	les OAP prévoient de « créer une voie de liaison entre les rues de Bel-air et du G. de Gaulle. Cette voie pouvant aboutir en face de l'accès à l'espace Bel-air, au sud depuis la rue du Général de Gaulle ». Pourtant, cet objectif d'orientation ne correspond à aucun besoin de la population en termes de desserte, d'accessibilité et de transport. La rue du général de Gaulle permet déjà d'accéder et de desservir la rue de Bel-Air sans avoir à créer une nouvelle connexion viaire, En conséquence, une telle orientation portant sur la création d'une voie de liaison apparaît entachée d'une erreur manifeste d'appréciation, et vous voudrez bien émettre un avis défavorable pour militer pour la suppression.	Cette orientation d'aménagement s'inscrit dans le cadre de la construction d'un futur quartier d'habitations. Si une voie seule n'a, en effet, aucun sens, dans le cadre de la construction de près de 100 logements sur cette zone, la vascularisation du quartier deviendra une nécessité qui justifie l'aménagement pré-fléché ici.	Le CE prend acte de la réponse de la commune
M1	Déplacements, mobilité	Mme Rouvrais	Il ressort de l'aménagement de l'entrée de Ville en ROSE, impacte la parcelle AB 645 et la maison d'habitation qui y est édiée. Sur l'angle opposé-je vous rappelle la présence d'un CALVAIRE. En conséquence, l'aménagement actuel définit doit être supprimer ou déplacer sur la parcelle cadastrée F 814.	Cet applat rose signifie juste la volonté de sécuriser cette entrée de ville. Cette orientation n'a pas vocation à impacter de parcelle privée ni de détériorer le calvaire présent ici.	Le CE prend acte de la réponse de la commune
M6	Déplacements, mobilité	Mr Jean Pierre Hue	Circulation routière du trafic rejoignant le village du Haut Gouillon notamment pour le traverser : Il apparaît que ce trafic est difficile et dangereux pour les usages personnels et professionnels. Cela est dû à trois faits qui constituent des maillons faibles : - l'étroitesse de passages obligatoires ainsi que le caractère tortueux de la chaussée - l'existence de sens uniques justifiés - l'absence de chicanes de ralentissement sur les voies d'approche rectilignes. Le projet ER 2, élargissement de voie rue des châtaigniers, n'a aucun intérêt tant que ces maillons faibles ne sont pas traités soit en tant que goulot d'étranglement, soit en tant que rues fréquentées à trop grande vitesse. De plus, il convient de ne pas aggraver la situation, par exemple avec de nouveaux aménagements mal étudiés. C'est le cas d'un TRANSFORMATEUR DE RENFORCEMENT ET REMPLACEMENT qui est annoncé sur la voie publique au coin Nord-Ouest de la parcelle F1542. Il paraîtrait plus cohérent d'implanter le nouveau transformateur là où se trouve le transformateur actuel.	Malgré les améliorations nécessaires à mener sur les voies du Haut Gouillon, l'emplacement réservé n°2 reste pertinent à un meilleur calibrage de la voie. Il sera donc maintenu.	Le CE prend acte de la réponse de la commune
R37	Déplacements, mobilité	Mr Oulhen Pierre Yves	Serait il possible de prévoir un accès sur la voie express D137 côté sud de Miniac-Morvan au niveau de la D676 afin de fluidifier le trafic, limiter les circulations poids lourds et faciliter l'accès aux voies rapides des communes voisines,	Ces dispositions n'appartiennent pas à la commune mais bien à l'autorité compétente sur ces voies à savoir le Département d'Ille-et-Vilaine.	Dans son avis, le département n'a pas évoqué de projet d'accès à la D137 dans la partie sud de la commune, Le CE estime cette observation pertinente,
C3	Doublon	Mme Rouvrais	Courrier idem M1	Cette orientation d'aménagement s'inscrit dans le cadre de la construction d'un futur quartier d'habitations. Si une voie seule n'a en effet aucun sens, dans le cadre de la construction de près de 100 logements sur cette zone, la vascularisation du quartier deviendra une nécessité qui justifie l'aménagement pré-fléché ici. Cet applat rose signifie juste la volonté de sécuriser cette entrée de ville. Cette orientation n'a pas vocation à impacter de parcelle privée ni de détériorer le calvaire présent ici.	Voir M1
C5	Doublon	Mme Grébert Flavie	Idem R20 avec annexes		Voir R20

C6	Doublon	Mme Grébert Flavie	Idem R22 avec annexes		Voir R22
C9	Doublon	Mr et Mme Rault	Idem R24 avec annexes		Voir R24
C10	Doublon	Mr et Mme Rault	Idem R25 avec annexes		Voir R25
R15	Emplacements réservés	Mme Leauistic Marie-Paule	Propriétaire de la parcelle AB 1162, je demande le retrait de l'emplacement réservé ER4 car il s'agit d'un chemin privé et le seul accès à ma maison (baisse de la surface de ma propriété et nuisances sonores),	Cet emplacement réservé sera retiré de la liste pour la version d'approbation	Le CE partage la décision de supprimer l'emplacement réservé n°4 Cet ER n°4 aurait dû être évoqué lors des réunions de concertation et notamment les réunions spécifiques aux anciens ateliers municipaux.
R22	Emplacements réservés	Mme Grébert Flavie	Une voie douce ER4 doit passer par notre terrain privé (parcelle 1162) et par notre chemin en indivision 1161, pour les futurs lotissements Bel Air 1 et Bel Air 2 et la rue des Ajoncs d'or, Le chemin reliant Bel Air 1 et la rue des Ajoncs d'Or passe par l'entrée de notre maison, notre cours et notre parking voiture, il nous serait impossible de rentrer notre véhicule dans notre garage, Le chemin reliant Bel Air 2 à la rue des Ajoncs d'or passe par notre pelouse puis notre terrasse avant de traverser notre potager, Dans ces 2 cas de figures un chemin sécurisé et éclairé est déjà en place via la rue de Bel Air pour le lotissement Bel Air 1 et via la rue du Général de Gaulle pour Bel air 2, Nous souhaitons donc le retrait de cette liaison douce du PLU,		
C8	Emplacements réservés	Mr et Mme Léauistic	Un chemin piéton (terrain réservé n°4) doit passer par notre terrain, parcelle cadastrale 1161 (document annexe n°1) afin de faire une liaison douce entre les futurs lotissements: Bel Air 1, Bel Air 2 et la rue des Ajoncs d'or, Avec la mise en place de ce chemin piéton, il nous serait impossible de rentrer chez nous avec nos véhicules, de rentrer la voiture dans notre garage et de nous garer devant chez nous. Ce terrain réservé n°4 indiqué pour la création d'une voie douce passerait par la parcelle n°1161 qui est en indivision entre les 3 propriétaires des maisons (1162 /1163,1229), Pour (Bel Air 1 et Bel Air 2), un chemin sécurisé et éclairé est déjà en place via la Rue de Bel Air pour le lotissement Bel Air 1 et via la Rue du Général de Gaulle pour Bel Air 2. Merci de prendre en compte ces remarques et d'annuler cette erreur de marquage sur le PLU indiquant ce chemin doux qui n'existe pas.		
R25	Emplacements réservés	Mr et Mme Rault	Nous demandons le retrait de la liaison douce dessinée sur notre parcelle car il s'agit de notre jardin privé et de notre chemin privé seul accès à notre maison, Cela entraînerait une diminution de notre terrain et nous ne plus sortir nos voitures de notre garage, Un accès rapide et sécurisé existe déjà pour accéder au bourg,		

M3	Emplacements réservés	Mesdames BOSSE, GAUTIER, TOUTANT et Messieurs CARON, JOUQUAN, LEBRETON :	- Suppression de l'emplacement réservé n°4 (rue des Ajoncs d'Or, rue de Bel Air). Impact trop important pour les propriétaires des terrains concernés par le tracé. Réfléchir à un tracé alternatif moins impactant pour les riverains,	Cet emplacement réservé sera retiré de la liste pour la version d'approbation	Le CE partage la décision de supprimer l'emplacement réservé n°4 Cet ER n°4 aurait du être évoqué lors des réunion de concertation et notamment les réunions spécifiques aux anciens ateliers municipaux.
R27	Emplacements réservés	Mr et Mme Garçon	Emplacement réservé n°4, il y a une confusion dans la dénomination des rues, La rue de Bel Air est située de chaque côté des 2 OAP2 et non sur la partie hachurée de l'ER n°4, Cet ER est situé sur des terrains privés ou accès privés permettant de desservir des habitations,		
M4	Emplacements réservés	Mr Karim Davoine	Concernant les « chemins doux » qui prévoient entre autre de relier la rue de Bel-air à la rue des Ajoncs d'or .Il aurait été judicieux de voir que pour cette partie, le chemin prévu est constitué de terrains privés qui permettent l'accès aux domiciles de ces mêmes propriétaires privés au nombre de cinq ! Pour cette seconde partie, après signalement et consultation du premier adjoint, chargé de la révision du P.L.U., il s'avère évident qu'il s'agisse d'une bévée du cabinet Nantais chargé du P.L.U. qui ce serait fier à des vues satellites ou des plans GPS pour tracer ces « chemins doux ».		
C11	Emplacements réservés	Mr et Mme Tortellier	Nous avons eu connaissance ces derniers jours qu'un chemin en voie verte était en cours d'un futur projet. Vous voulez nous exproprier d'une partie de notre parcelle pour y créer un chemin d'accès entre les divers lotissements projet du nouveau PLU à venir, Nous nous opposons fortement à cela car ce terrain a été acheté uniquement pour un projet privé et en aucun cas sur les actes notariaux nous avons eu connaissance d'un droit de passage ou quelconque nature. J'ai connaissance du chemin après les ateliers municipaux qui rattrapent la rue principale rue de la liberté avec un champ à gauche et à droite dont vous projetez de passer dans le futur PLU La création de voie verte y sera très facile,		
C16	Emplacements réservés	Mr Viot et Mme Leclerc	Un chemin piéton (terrain réservé n°4) doit passer par notre terrain et accès à la maison (parcelle 1161 en indivision) afin de faire une liaison douce entre les futurs lotissements : Bel Air 1, Bel Air 2 et la rue des Ajoncs d'or. Avec la mise en place de ce chemin piéton, il nous serait impossible de rentrer chez nous avec nos véhicules, de rentrer la voiture dans notre garage et de nous garer devant chez nous. Pour (Bel Air 1 et Bel Air 2), un chemin sécurisé et éclairé est déjà en place via la Rue de Bel Air pour le lotissement Bel Air 1 et via la Rue du Général de Gaulle pour Bel Air 2.		
R38	Emplacements réservés	Anonyme	Création d'une liaison douce n°4 rue de Bel Air sur un terrain privé qui dessert 3 maisons à titre de propriété privée!! C'est une atteinte au droit de propriété individuelle,		

R1	Enjeux économiques et commerciaux	Mr Drollée Alain	Zonage Ua3, l'emprise constructible au sol passe de 60% à 25 % dans le projet du PLU, Nous avons beaucoup de demande pour construire des petites structures, Nous les prévoyons au nord, ouest et dans une petite partie à l'est, Nous demandons de revoir le pourcentage d'emprise au sol pour permettre d'étendre les zones de stockage et d'artisanat,	Le règlement de la zone Ua3 sera modifié pour intégrer d'autres sous-destinations tout en permettant une emprise au sol plus importante afin de permettre l'installation de professionnels sur ce secteur	Le CE prend acte de la proposition de la commune. Des activités artisanales ont besoins de ces petites surfaces pour s'implanter,
M3	Enjeux économiques et commerciaux	Mesdames BOSSE, GAUTIER, TOUTANT et Messieurs CARON, JOUQUAN, LEBRETON :	Le mail est signé par tous les élus, à savoir, Mesdames BOSSE, GAUTIER, TOUTANT et Messieurs CARON, JOUQUAN, LEBRETON :- Pourquoi l'office notarial est en linéaire commercial et non l'ancienne pharmacie qui est occupée par des services et une agence immobilière ?- Pourquoi le CMB est soumis au linéaire commercial et non pas le CA ?- Pourquoi l'agence Postale n'est pas soumise au linéaire commercial ?- L'ancienne Poste est soumise au linéaire commercial, peut-elle être transformée en bâtiment service public ?	Le linéaire commercial sera élargi jusqu'à l'ancienne pharmacie.L'absence de linéaire pour le Crédit Agricole et l'agence postale est due à une erreur matérielle. Le linéaire de ce côté de la route a été oublié lors de la mise en place de la prescription. La correction sera apportée pour la version d'approbationL'ancienne poste, bien que concernée par le linéaire commercial, peut tout à fait changer de destination vers un bâtiment de service public	Le CE prend acte de la réponse de la commune,
R28	Enjeux économiques et commerciaux	Mr Drollée Alain	Complément à R1: Lors de l'achat de ce site nous avons la possibilité d'y construire jusqu'à 60% d'emprise au sol et 12 m de hauteur, Nous demandons que nous soyons classés UA1 et non pas UA3, Nous avons beaucoup de demande de location et de demande d'achat de petites parcelles pour mettre en place de petites structures, tout ceci contribue à développer notre société ainsi que la commune,	Le règlement de la zone Ua3 sera modifié pour intégrer d'autres sous-destinations tout en permettant une emprise au sol plus importante afin de permettre l'installation de professionnels sur ce secteur	Le maintien en UA1 serait plus simple que de modifier ce nouveau zonage UA3,
R38	Enjeux économiques et commerciaux	Anonyme	Pourquoi mettre en linéaire commercial protégé des parties de rue qui n'ont jamais été à vocation commerciale depuis plus de 30 années ?	Cette mesure se justifie dans l'éventualité de création d'un commerce sur ce linéaire. Dans ce cas, ce dernier serait protégé du changement de destination.	Le CE prend acte de la réponse de la commune,
M6	Enjeux patrimoniaux	Mr Jean Pierre Hue	Je note avec satisfaction que, sur la parcelle F1543, ma maison en terre a été retenue comme bâtiment remarquable, De même, les chemins communaux sont des éléments patrimoniaux remarquables à préserver. Je demande le classement de l'arbre centenaire en bordure de chemin communal au nord-est de ma parcelle F331.	Cet arbre sera classé comme demandé par l'intervenant. Il conviendra de le localiser précisément sur un plan.	Le CE prend acte de la réponse de la commune,

M10	Enjeux patrimoniaux	Mme Vasse Faustine	<p>Permettez-moi d'avoir des interrogations sur les critères qui ont été retenus pour classer des bâtiments en « bâtiment à protéger pour un motif patrimonial » (légende orange entouré d'un trait rouge). Les bâtiments retenus donnent l'impression d'être retenu que sur des critères partiels ne se basant pas sur des critères patrimoniaux quand les bâtiments avec une importance historique pour la commune ne font pas l'objet de cette protection comme par exemple la Chapelle Saint-Julien, au lieu-dit le Frêche qui date du 17ème siècle, ou bien encore l'école privée mixte également au même lieu-dit. La liste est longue de ce patrimoine qui avait fait l'objet en 2007 d'un inventaire exhaustif du patrimoine culturel de Bretagne (https://patrimoine.region-bretagne.fr/) et qui ne fait pas l'objet de mention dans la révision du PLU proposée. La carte semble recopier un plan annexe du diagnostic du territoire (p. 89) sur les formes urbaines en ne protégeant que le bâti identifié comme avant XXe siècle selon les sources du cadastre et en omettant tout le bâti non daté.</p> <p>Les dispositions générales du règlement indique (p.16) que « La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable ». J'en conclus que les bâtiments qu'ils n'ont pas jugé important de protéger sur le PLU parce qu'ils n'étaient pas datés, peuvent faire l'objet d'une démolition sans objection, voir permis, malgré leurs importances patrimoniales.</p>	<p>En effet, les bâtiments recensés dans le cadre de la prescription de protection patrimoniale sont issus des données géoréférencées de bâtis construits avant le XXe siècle. Cette couche omet les bâtis non datés dont certains relèvent manifestement d'une importance patrimoniale. Pour rendre plus perceptible cet inventaire, des ajouts seront fait en s'appuyant notamment sur l'inventaire plus exhaustif disponible sur la base de patrimoine.region-bretagne.fr</p>	<p>Le CE prend acte de la réponse de la commune et a repris ce point dans ses conclusions,</p>
R23	Environnement (TVB, EBC, ZH,...)	Ms Momplay et Mme Le Guern	<p>Après consultation du futur PLU 2023, nous souhaitons manifester notre satisfaction concernant l'intégration de la parcelle 1486 au bassin tampon qualifié d'espace naturel (préservation de la végétation assurée),</p>		<p>Le CE prend note,</p>
R27	Environnement (TVB, EBC, ZH,...)	Mr et Mme Garçon	<p>Espace naturel à préserver terrain Bel Air n°2 : ce ne sont que des orties, nous ne voyons pas l'intérêt de les préserver,</p>	<p>S'il est fait référence à la zone humide, son diagnostic a été établi par critère pédologique. Les zones humides sont protégées au titre de la Loi. Cette zone ayant été diagnostiquée comme telle il y a quelques années, un inventaire complémentaire et des sondages seront réalisés pour vérifier si le caractère humide de la zone ne représente pas une erreur d'interprétation.</p>	<p>Le CE acte de la décision de vérifier le sondage car le classement en zone humide doit être plus justifié</p>
M5	Environnement (TVB, EBC, ZH,...)	Mr Jean Pierre Hue	<p>Malgré ma demande très ancienne, malgré la réalité du boisement et malgré l'article L. 113-1 du CU, la parcelle F331 continue à ne pas être correctement classée en espace boisé (EBC). Pourtant, comme mes autres parcelles, F331 est inclus dans le plan de gestion durable de l'ensemble de mon espace boisé. C'est une demande d'intérêt général. S'entêter dans un classement en élément de paysage devient plus qu'étonnant,</p>	<p>Les boisements de la parcelle F331 seront rebasculés en espaces boisés classés.</p>	<p>Le CE prend acte de la décision de la commune,</p>
R18	ex OAP Costardais	SARL TERRAIN SERVICE Rennes	<p>Courrier et documents (6 pages) du projet d'OAP Costardais secteur Ouest supprimée (passage d'une zone 1AU en zone A) remis en séance</p>	<p>Ces terrains n'ont pas été retenus comme prioritaires pour les développements futurs de la commune. Dans le cadre d'une trajectoire en concordance avec la loi Climat et Résilience de 2021, la commune a dû revoir à la baisse ses espaces à urbaniser et à privilégier des terrains en proximité immédiate du centre-bourg et des équipements.</p>	<p>Le CE prend acte de la décision de la commune,</p>

C4	ex OAP Costardais	SARL TERRAIN SERVICE Rennes	L'OAP n°4 "Secteur Costardais Ouest", de 20 logements dont 6 en locatifs aidés (22 log/ha), s'inscrit dans les règles du PLU actuellement en vigueur (approuvé le 24/11/2017), La révision du PLU annule cette OAP et reclasse la zone de l'assiette foncière du programme de 1AU en zone agricole, Les parcelles du projet ne sont pas exploitées actuellement, elles vont rester en friche du fait de leur nouveau classement, Des accords ont été pris avec les propriétaires fonciers, nous pourrions déposer un permis d'aménager viable et conforme au PLU au 1er trimestre 2024, Nous souhaitons conservé le classement en 1AU, Certains terrains classés en 1AU actuellement conserve ce classement alors que les propriétaires ne sont pas vendeurs, les projets ne verront pas le jour à court ou moyen terme,	Ces terrains n'ont pas été retenus comme prioritaires pour les développements futurs de la commune. Dans le cadre d'une trajectoire en concordance avec la loi Climat et Résilience de 2021, la commune a dû revoir à la baisse ses espaces à urbaniser et à privilégier des terrains en proximité immédiate du centre-bourg et des équipements.	Le CE prend acte de la décision de la commune,
M2	ex OAP Costardais	Mr Poirier Jean Baptiste	Je suis propriétaire, avec mon père Bertrand Poirier et mon frère Jean-Edouard Poirier, des parcelles cadastrées F1118, F1351 et F1353,, Au PLU actuel la parcelle 1353 et une grande partie de la parcelle 1351 sont classées en zone 1AU avec une obligation de prévoir 30% de logements sociaux. Nous avons pris acte de ce souhait de la commune, en multipliant les démarches auprès de promoteurs, de façon à pouvoir présenter un projet conforme à la mairie, Dans le projet de révision du PLU il me semble incompréhensible que des parcelles agricoles puissent passer en zones constructibles, alors que les nôtres sont prêtes à l'être et ne seront, dans les faits, jamais exploitées pour de l'élevage ou de la culture. Nous demandons le maintien en 1AU,		
M1	Habitat, PLH,	Mme Rouvrais	Quelle discrimination de faire supporter 50 % de logement sur mon OAP alors que les autres sont à 35 %, JE SOLlicite UN TAUX UNIQUE DANS LES ZONES et DEMANDE la suppression de la disparité du pourcentage de logements sociaux, la commune de Miniac MORVAN est particulièrement en retard dans la construction de ses logements sociaux. La cause de ce rattrapage, C'est la volonté intentionnelle de Monsieur le Maire de ne pas appliquer le PLH (avant 2012) , Le taux de 50 % excède le taux légal de 20 %, A quel titre je devrais contribuer individuellement à ce rattrapage ? Dans ces conditions, la révision du PLU est entachée d'illégalité, et vous voudrez bien émettre un avis défavorable au projet « OPA 2 BEL AIR, pour obtenir le classement en zone urbaine constitue une erreur manifeste d'appréciation, a minima sur la partie sud de la parcelle qui longe et qui est desservie par la rue du Général de Gaulle.	Le taux de 50% est tout à fait légal. Il correspond à un objectif de production et ne doit pas être amalgamé avec celui imposé par la loi SRU. Le taux de 20% est un minimum imposé par la loi SRU pour des communes comme Miniac-Morvan concerne le parc des résidences principales. A ce titre, actuellement la commune n'a qu'un taux d'environ 7% de son parc en logements sociaux ce qui fait qu'elle est largement déficitaire et qu'un effort s'impose à réhausser ce taux. Cela explique le taux de 50% prévu sur cette OAP. Les terrains situés sur Bel-Air permettraient de produire en quantité non négligeable de logement sociaux afin de répondre à une demande très forte et croissante. Pour information 70% de la population française peut prétendre à un logement social.	Le CE partage les choix de la commune,

M6	Habitat, PLH,	Mr Poiron Gwendal	Via son projet de PLU, la commune de Miniac-Morvan envisage à horizon 2033 de densifier les zones estampillées Ue à hauteur d'une centaine de logements, et ce faisant de préempter tout ou partie des terrains de résidents permanents, constituant, entre autres, des jardins particuliers. Dans le même temps, la commune de Saint Malo affiche un taux de résidences secondaires de 26% (soit un peu plus de 9000 logements) ce potentiel foncier n'est pas considéré par Saint Malo agglomération comme du foncier mobilisable. Pour se conformer au SCoT de l'agglomération, le projet de PLU de la commune de Miniac-Morvan envisage de léser ses propres habitants permanents au profit de résidents secondaires de la commune de Saint Malo. Je m'interroge très fortement sur le caractère environnemental de la bétonisation de tels espaces et plus globalement de la densification de l'habitat. D'autre part, ces espaces, sont des lieux de vie, de convivialité et de rencontre, quand bien même ils revêtent un caractère privé.	Le parallèle fait entre le taux de résidences secondaires de Saint-Malo et la densification de Miniac-Morvan est peu pertinent. Les objectifs de densification sont surtout liés aux exigences de la Loi Climat et Résilience de 2021 afin d'éviter justement la bétonisation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. La centaine de logements à réaliser sur les espaces urbains existants de la commune sont un objectif tout à fait réalisable au regard du potentiel identifié. Concernant les résidences secondaires de Saint-Malo, la commune de Miniac-Morvan a peu de latitude sur la répartition du parc de logements de la Ville de Saint-Malo qui, par ailleurs, connaît des prix de l'immobilier et du foncier particulièrement haut et peu accessibles pour les personnes venant s'installer à Miniac-Morvan.	Le CE partage l'avis de la commune,
R27	Liaisons douces	Mr et Mme Garçon	Aménagement de la rue de Bel Air jusqu'à la RD637, Nous demandons la suppression du cheminement doux et la circulation en sens unique sur cette partie puisqu'il est prévu un aménagement de l'entrée de la ville au carrefour Bel Air/Plaudiher,	Ce linéaire est jugé trop qualitatif pour le destiner à une circulation automobile	Le CE partage l'avis de la commune,
M6	Liaisons douces	Mr Jean Pierre Hue	J'attire votre attention sur les chemins suivants : - Chemin entre, d'une part à l'ouest, les parcelles F537, F538, d'autre part à l'est les parcelles F331, F540, F539. - Chemin entre, d'une part au nord, les parcelles F540, F541, d'autre part au sud, les parcelles F331, F330. La pérennité des cheminements patrimoniaux est d'intérêt général, en particulier les deux précédents qui sont en continuité avec le projet N°ER 7. Or il apparaît que ces chemins communaux sont en voie d'accaparement tacite. Ces chemins doivent permettre le passage des randonneurs, C'est d'ailleurs l'occasion pour moi de répéter mon offre de cession gratuite de bandes de terrain le long de mes parcelles boisées pour rendre le cheminement encore plus agréable. Ma seule exigence est que cela ne se fasse que dans l'intérêt général, dans le respect de l'environnement et sans aliénation des chemins communaux en cours de façon tacite. Un engagement communal devrait évidemment être pris.	Ces remarques seront prises en compte en vue de la création d'une continuité Nord -Sud	Le CE prend acte de la décision de la commune ce point est repris dans les conclusions du CE,
M3	OAP n°1 Est	Mesdames BOSSE, GAUTIER, TOUTANT et Messieurs CARON, JOUQUAN, LEBRETON :	- L'unique entrée et sortie du futur parc intergénérationnel (OAP 1) nous paraît sous-évaluée et dangereuse car elle se situe dans le périmètre immédiat d'une école. De plus cette rue, rue de la Vigne, est en sens unique et étroite pour absorber la circulation de 60 logements supplémentaires	Les discussions menées sur ce thème ont conduit à ne pas créer de voie supplémentaire pour ce futur quartier, notamment du fait d'un corridor écologique au Sud. La sortie du quartier est prévue d'être aménagée pour sécuriser le croisement avec la rue de la Vigne et l'interface avec l'école comme le prévoit l'OAP 1.	Le CE prend acte de la réponse de la commune
M1	OAP n°2 Bel Air	Mme Rouvrais	Ces parcelles sont classées en zone 1AU Zone A Urbaniser et non en ZONE URBAINE en dépit de la présence d'équipements publics. Je demande l'application de l'article R1 51-18 du code de l'urbanisme pour classement en zone urbaine,	Comme le stipule l'article R 151-18 du code de l'urbanisme " <u>Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés</u> ". Cette zone est vierge d'urbanisation et répond donc à la définition de l'article R151-20 du code de l'urbanisme qui précise bien que " <u>Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.</u> "	Le CE prend acte de la réponse de la commune

M1	OAP n°2 Bel Air	Mme Rouvrais	Je sollicite un CHANGEMENT D'ECHEANCIER AB 11 soit OAP 1 et OAP 2, L'OAP 1 BEL AIR n'est pas une priorité car le terrain se situe dans le secteur F (en non AB centre bourg), tel que le confirme le PLU L'OAP 2 étant en ZONE « UAI » et cela permet d'éviter l'étalement urbain, nous devons densifier, en respectant la nature et les agriculteurs.	Par sa localisation, les terrains concernés sont considérés comme prioritaires pour l'urbanisation du bourg. En effet, ils bénéficient d'une proximité et d'une accessibilité intéressante depuis la route départementale. Cependant d'autres secteurs dans l'échéancier sont perçus comme prioritaire dans le processus de développement à savoir les terrains Abas. L'urbanisation de ces secteurs est programmée sur du moyen-long terme.	Le CE prend acte de la réponse de la commune
M1	OAP n°2 Bel Air	Mme Rouvrais	F 423 parcelle de 86 ares 90ca correspondant à l'OAP - BEL AIR. En 2015 la parcelle est en zone urbaine, puis elle est classée en zone agricole. En 2017 elle est classée en EMPLACEMENT RESERVE pour un projet de gendarmerie. Et aujourd'hui en 2023, nous apprenons, que le terrain est en zone a urbanisé avec servitude de mixte sociale 50 %. L'intention de me nuire afin de me porter un préjudice financier est tellement évidente. Ces parcelles sont classées en zone 1AU Zone A Urbaniser et non en ZONE URBAINE en dépit de la présence d'équipements publics. Je demande l'application de l'article R1 51-18 du code de l'urbanisme pour classement en zone urbaine,	Comme le stipule l'article R 151-18 du code de l'urbanisme "Peuvent être classés en zone urbaine, <u>les secteurs déjà urbanisés</u> ". Cette zone est vierge d'urbanisation et répond donc à la définition de l'article R151-20 du code de l'urbanisme qui précise bien que "Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation."	Le CE prend acte de la réponse de la commune
R21	OAP n°2 Bel Air	Mme Grébert Flavie	Je demande le maintien des arbres au niveau du futur lotissement de Bel Air 2 au niveau des parcelles 13 et 12, Il s'agit de grands chênes centenaires, mais également du noyer au milieu de Bel Air 2,	Ces arbres sont bien protégés au PLU. Ils participent au cadre paysager du secteur.	Le CE prend acte de la réponse de la commune
R7	OAP thématique	Mme Renard	Ma propriété est en zone naturelle, Je souhaite mettre un portail en limite de propriété pour éviter les véhicules qui font demi-tour chez moi, Il n'y a rien dans l'OAP thématique clôture,	Les portails ne sont pas interdits par l'OAP même si celle-ci n'en fait pas référence. Par définition, tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.	Le CE prend acte de la réponse de la commune
R29	Opposition à une opération	Mr et Mme Boivin	Nous posons des réserves sur le projet qui potentiellement aurait lieu sur le terrain Lebas situé rue de la Croix Thomas, Nous nous opposons à la possibilité de R+2+combles et soulevons les problématiques de circulation	Cette parcelle est située sur un terrain potentiellement densifiable. Pour assurer un projet de développement respectueux de l'environnement, des éléments supplémentaires seront ajoutés à l'OAP "densification douce" afin d'encadrer au mieux les futurs projets sur ce secteur.	
M1	Qualité du dossier	Mme Rouvrais	Les documents en ligne sont d'une lisibilité faible, Le citoyen n'est pas aguerri pour comprendre le jargon de l'urbanisme et il faut énormément de disponibilité pour appréhender les notions. Particulièrement, nos terrains car ils sont impactés par les grands éventuels projets communaux, nous avons sans doute plus besoin de temps qu'un autre miniacois.	§3	Le CE durant les 4 permanences a pu expliquer le dossier de l'enquête publique, Malgré la fréquentation il a pris le temps nécessaire pour chaque requérant,
M6	Qualité du dossier	Mr Poiron Gwendal	Dans le rapport de présentation apparaît un document faisant état du « potentiel foncier mobilisable ». (p.15) Ce document n'y est présenté qu'en version basse résolution, très difficilement lisible. Il s'agit pourtant d'un document crucial, dont la lecture aisée doit être accessible à tous, étant donné qu'il permet à tout-un-chacun de savoir dans quelle mesure il peut être impacté par le futur PLU. Il aurait dû en tous cas être à minima et en amont de l'enquête, adressé expressément aux personnes dont les biens pourraient être soumis au DPU, dans la mesure où celui-ci aura des conséquences délétères sur la valeur de leur bien, que ce soit à l'occasion de la vente ou de la transmission aux héritiers. Certes, cela multiplierait très	L'étude de densification est un impératif du PLU réclamée par la loi (art. L151-4 du code de l'urbanisme). Il étudie les perméabilités du tissu urbain et les pondère en fonction de critère de "dureté foncière". C'est un exercice compliqué tant il est empreint d'incertitudes et de difficultés de lisibilité. Néanmoins, il convient de préciser que les emprises "retenues" ne doivent pas être considérées automatiquement préemptées. Elles s'inscrivent <u>dans un potentiel global</u> qui permet d'estimer le nombre de logements raisonnablement réalisables sur la durée d'application du PLU. Cette densification peut être menée par des opérations portées par la commune (notamment sur la Gare) mais aussi, et	Le CE prend acte de la réponse de la commune

			probablement les remarques qui vous seraient adressées, mais cela participerait d'une démarche honnête et transparente.	c'est déjà le cas, par les propriétaires des parcelles eux-mêmes. On parle alors de densification "naturelle". Dans tous les cas, il ne faut pas concevoir ce diagnostic comme un plan de spoilisation.	
M10	qualité du dossier	Mme Vasse Faustine	Le plan de servitude fait apparaître une zone rouge notamment sur une de mes parcelles ZC 31 dont l'absence de mention en légende ne me permet pas d'établir qu'elle servitude s'applique. Cette délimitation ne semble pas correspondre aux mêmes délimitations que le PPRSM ou l'annexe sur la submersion Mireloup.	En effet, les délimitations du PPRSM telles que présentées en annexes du règlement ne sont pas les bonnes. Ils faut désormais se référer à l'atlas disponible à cette adresse : https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/contenu/telechargement/31737/234119/file/12-Annexe_1_Atlas_Cartes_reglementaires.pdf La correction sera apportée à la version d'approbation.	Le CE prend acte de la réponse de la commune
R2	Règlement écrit et graphique,	Mr et Mme Abiven	Nous possédons un bâtiment à usage d'habitation et de commerce au 2 rue de la Vigne, Le commerce est fermé depuis le 28 juin 2020 et nous ne trouvons pas de repreneur, De plus le commerce et l'habitation sont imbriqués, Nous demandons que le 2 rue de la vigne soit exclu du linéaire commercial protégé repéré sur le règlement graphique,	Cette demande va à l'encontre des dispositions visant à préserver les commerces du centre-bourg. Une telle décision devra être étudiée par la commission urbanisme en amont de l'approbation.	Le CE prend acte de la réponse de la commune
R13	Règlement écrit et graphique,	Mr Jambon Sylvain	Je demande la modification de l'article A1 du règlement littéral limitant à 30 m2 l'emprise au sol des nouveaux logements de fonction agricole, Comment loger une famille de 4 personnes de façon permanente dans 30 m2 ? Ceci est d'autant plus incompréhensible que l'article A4 autorise les extensions d'habitations jusqu'à 60 m2,	Le logement de l'exploitant agricole est une des constructions qui peut être nécessaire à l'exercice de l'activité. Sur la dite exploitation, il existe déjà un logement.	Dans l'article A4 du règlement, il y a bien une surface de 30 m2 pour de nouvelles constructions à vocation de logement de fonction agricole, effectivement cette surface insuffisante, Par contre dans l'article A1 il est bien précisé qu'un seul logement de fonction est autorisé par exploitation.
R19	Règlement écrit et graphique,	Mr et Mme Loisel	Nous demandons que le PLU soit plus clair dans l'exception" justifié par l'harmonie avec la construction voisine" article Ue4 du règlement, Cette clarification évitera les opérations sauvages d'immeubles dans les zones résidentielles, Même problématique que l'atelier municipal,	Des principes d'harmonie seront précisés dans l'OAP densification douce.	Le CE prend acte de la réponse de la commune, voir recommandation dans les conclusions du CE
M3	Règlement écrit et graphique,	Mesdames BOSSE, GAUTIER, TOUTANT et Messieurs CARON, JOUQUAN, LEBRETON :	- Ne pas autoriser de construction de R+2 hors des OAP	Pour rappel, le PLU actuellement en application autorise en zone Ue des hauteurs jusqu' à 15 m. Cela correspond potentiellement à du R+4. Le contexte immobilier actuel (prix des terrains, des matériaux de construction) amène à privilégier des hauteurs suffisantes à la rentabilité des opérations et en respect avec les objectifs de la loi Climat. De fait, la possibilité de construire en R+2+combles apparaît comme un compromis acceptable. Cette problématique devra être débattue en commission urbanisme avant approbation du PLU	Le CE prend acte de la réponse de la commune, voir recommandation dans les conclusions du CE

M7	Règlement écrit et graphique,	Mr Hugues Le Franc	Serait-il possible de rajouter au PLU en zone NPA, constructions autorisées « autres équipements recevant du public et répondant à un besoin d'information ou de sensibilisation lié à la protection des espaces naturels » ? Cela faciliterait grandement la construction des observatoires prévus sur la commune de Miniac-Morvan.	Les règles seront adaptées pour permettre des constructions visant à la valorisation du site naturel.	Le CE valide la proposition de la commune
M10	Règlement écrit et graphique,	Mme Vasse Faustine	Sur les planches de zonage, il est mentionné un linéaire bocager à protéger sur notre parcelle ZC 31. Or il n'existe plus depuis des années de haie bocagère à cet endroit. Le syndicat des digues et marais de Dol, gestionnaire de la rivière Le Meleuc, nous a fait couper les arbres en bordures de rives afin de permettre le passage d'engins volumineux nécessaire à l'entretien du cours d'eau, il y a de ça plusieurs années.	Cette correction sera effectuée pour la version d'approbation.	Le CE prend note de la réponse de la commune
M10	Règlement écrit et graphique,	Mme Vasse Faustine	La rédaction du règlement semble incohérente ou nécessite peut-être plus de précision. Il est mentionné dans les dispositions générales une liste de sous-destination qui n'est pas reprise intégralement en symbole dans la partie du règlement concernant la zone A. Les « Autres hébergements touristiques » ne sont pas mentionnés. Doit-on considérer qu'ils sont autorisés au non? Pourquoi seuls les agriculteurs habitants de la zone A ont le droit d'y créer ce type d'activité ? Je souhaiterai ajouter une réflexion sur la possibilité d'autoriser également la sous destination bureau, Plusieurs notions sont utilisées dans le règlement de la zone A mais ne font pas l'objet d'une définition dans les dispositions générales. Je parle des notions de bâtiment/construction existante identifié(e) et bâtiment repéré.	Les "autres hébergements touristiques" s'ils sont entendus sous le terme gîtes ou chambres d'hôte sont intégrés à la sous-destination "logement" en respect de l'annexe de l'arrêté du 10 Novembre 2016. Leur création n'est envisageable que sur les bâtis concernés par un changement de destination. Pour ce qui est des chambres d'hôtes, elles sont définies au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes. Au-delà, on entre dans la sous destination "équipements hôteliers" qui n'est pas autorisée en zone agricole. Le règlement permet aux agriculteurs exploitant (et non habitant) d'aménager des activités de diversification uniquement dans le cadre d'un changement de destination. Pour information, cela concerne un seul bâtiment sur la commune au lieu dit l'Angle où un étoilage de changement de destination a été retenu dans un périmètre de réciprocité de l'exploitation attenante. La référence à la sous-destination "hébergement" va être supprimée conformément à la demande de la chambre d'Agriculture car elle fait référence à des maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie, ce qui n'a aucun intérêt ici. La sous-destination "bureaux" est réservée aux établissements tertiaires et n'est pas autorisée en zone agricole comme le précise l'article R151-23 du code de l'urbanisme. Une harmonisation des termes utilisés sera faite en vue de la version d'approbation du règlement.	Le CE prend note de la réponse de la commune
C12	Règlement écrit et graphique,	Mme Moncel Martine	Les nouveaux propriétaires du AB 126, m'ont fait part qu'ils vont diviser leur parcelle afin que le bas du terrain (limitrophe à chez moi) soit vendu en terrain constructible d'environ 350 m2, Mon terrain est situé en contrebas du leur (d'une hauteur d'environ 1 mètre), et le fait d'autoriser une construction R+2 + combles serait très gênant car cela donnerait une vue directe et plongeante chez moi, et une telle construction ne serait pas harmonieuse avec l'ensemble des habitations de ce secteur. Je demande que le R + 1 soit appliqué dans le centre bourg de Miniac Morvan et en particulier à La parcelle AB 126,	Ce secteur de centre-bourg est déjà concerné par des dispositions permettant des hauteurs de ce type. Pour autant, il apparaît peu probable qu'une parcelle de 350m2 puisse être occupée par un bâtiment de R+2+combles à terme.	Voir la recommandation du CE dans les conclusions,

C17	Règlement écrit et graphique,	Mr Desiles et Mme Badin	Nous avons acquis le 21 juillet 2023 un bien immobilier, situé au 25 rue relais de la poste à Miniac-Morvan. Nous avons appris lors de l'enquête que ce qui était appelé « préau et atelier » sur notre acte d'achat et qui est en parpaings et couvert de tôles, est en fait répertorié comme bâtiment à protéger pour motif patrimonial. Nous demandons qu'il soit retiré des bâtiments à protéger vu qu'il n'a plus son aspect d'origine, et que nous n'étions pas au courant lors de l'achat de cette maison.	La modification sera apportée pour rectifier cette erreur matérielle	Le CE prend note de la réponse de la commune
R29	Règlement écrit et graphique,	Mr et Mme Boivin	Nous constatons que la haie existante sur le terrain Lebas est identifiée sur le PLU et que la haie côté garage n'apparaît pas, serait-il possible de l'identifier afin de préserver l'environnement et la tranquillité des voisins,	Le classement de cette haie sera étudié afin de justifier si oui ou non elle peut être protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	Le CE valide la proposition de la commune
R34	Règlement écrit et graphique,	Fédération Départementale des chasseurs	Demande de rajouter en zone N constructions autorisées "autres équipements recevant du public et répondant à un besoin d'information ou de sensibilisation lié à la protection des espaces naturels" Cela faciliterait la construction des observatoires prévus par la fédération départementale des chasseurs sur la commune de Miniac-Morvan dans le Marais Noir de St Coulban au nord du lieu-dit "Mare de St Coulban" (surface au sol entre 20 et 100 m2),	Cette modification sera intégrée au règlement	Le CE valide la proposition de la commune
R4	STECAL	Mr Bénarouche Bernard	Propriétaire de la salle Es Beaugard (activités de discothèque, restauration et événementiel) sur 1ha 50 centiares, demande le classement en Stecal de ses biens, Le nord de la parcelle sera conservé en N, Les bâtiments de ferme riverains ne sont plus exploités, Un rendez-vous à eu lieu en mairie le 4 août 2023,	Au stade actuel du PLU un classement en STECAL ne peut être envisagé sans un projet précis. Ce projet aurait dû être déposé en mairie bien en amont de l'arrêt du PLU. Cela pourra néanmoins faire l'objet d'une modification ultérieure du PLU lorsque le pétitionnaire sera en mesure de proposer un projet concret	Le CE prend acte de la réponse de la commune
M10	STECAL	Mme Vasse Faustine	De plus ayant plusieurs annexes à l'habitation (anciens bâtiments de ferme), j'envisagerais d'y développer une activité de service qui ne me semble plus possible n'ayant pas le statut d'agricultrice. Afin de maintenir ce projet, dois-je m'interroger sur la faisabilité de faire classer mon emprise foncière en zone AT ? Est-ce envisageable ?	La création d'un STECAL relève d'un processus qui impose que soit précisé le projet concret, documenté et suffisamment justifié. Ce régime exceptionnel doit être soumis à la CDPENAF dans le cadre d'une révision ou d'une modification du PLU. Le projet de PLU est déjà passé devant cette commission il y a quelques mois. Désormais en phase d'arrêt, ce type de modification imposerait de reprendre la procédure et de nombreuses saisines ce qui n'est pas envisageable au regard du calendrier actuel. La création de STECAL pourra être envisager ultérieurement dans une modification du PLU.	Le CE prend acte de la réponse de la commune
R35	STECAL	Mme Vasse Faustine	En complément à l'observation M10, je souhaiterais classer mon emprise foncière et celles de mes sœurs en STECAL, Nous souhaitons développer une activité de services sur nos bâtis existants,		
M1	Zones Humides	Mme Rouvrais	Il ressort de l'OAP (Bel air 2) une zone naturelle, il n'existe dans cette zone aucune zone à protéger, ni mare ni végétaux particulier qui justifierait cette emprise. Nous demandons la suppression de cette emprise au motif d'une zone naturelle injustifiée.	S'il est fait référence à la zone humide, son diagnostic a été établi par critère pédologique. Les zones humides sont protégées au titre de la Loi. Cette zone ayant été diagnostiquée il y a quelques années, un inventaire complémentaire et des sondages seront réalisés pour vérifier si le caractère humide de la zone ne représente pas une erreur d'interprétation.	Le CE prend acte de la réponse de la commune, un sondage complémentaire s'impose pour ôter tout doute,

R13	Zones Humides	Mr Jambon Sylvain	Je demande la suppression de la trame "zone humide" sur les parcelles F114, 115, 118, 119, 120, 121, 123, 124, 117, 884 et 861 où se situent la majeure partie des bâtiments et les cours imperméabilisées, Ces ensembles ne sont pas humides, il y a une erreur manifeste d'appréciation,	En concertation avec le SAGE qui définit les secteurs considérés comme zones humides, le contour de la trame sera revu pour corriger les erreurs manifestes d'appréciation.	Le CE prend acte de la réponse de la commune et apprécie la volonté de procéder aux corrections nécessaires,
M5	Zones Humides	Mr Jean Pierre Hue	Ainsi dans le projet actuel, mes parcelles F536, F537, F539, F540 et F1269 sont représentées en zone humide. Je suis heureux de cette forme de sanctuarisation pour cet espace de continuité écologique, Cependant mes connaissances en pédologie et botanique, me font considérer comme zone humide uniquement la moitié nord de cet ensemble. Par exemple le nord-ouest de F1269 devrait absolument être en zone humide alors que ça n'est pas le cas dans le projet actuel. A noter que les fossés anciens sont encore visibles, ils datent de l'époque où les exploitants tentaient d'assécher les terres, ce qui est un premier témoignage de zone humide. De toute façon, le mieux serait de faire intervenir un organisme indépendant. Enfin, s'il advenait que le PLU classe toutes mes parcelles en zone humide, cela ne me gênerait pas, mais cela heurterait la rigueur scientifique et la rationalité au profit de je ne sais quel intérêt...	Ce secteur n'est pas considéré comme constructible, il y a donc peu d'enjeu relatif à ce classement en zone humide qui s'appuie sur les données de l'inventaire réalisé par le SAGE et qui ont été intégrées comme telles.	Le CE estime qu'un inventaire exact des zones humides est souhaitable, Vu les doutes du requérant, le CE préconise un contrôle de la zone,

Département d'Ille et Vilaine

Commune de Miniac-Morvan

Arrêté municipal n°2023-149 du 31 juillet 2023

Enquête publique

Révision générale du Plan local d'Urbanisme

(8 septembre 2023- 12 octobre 2023)



Rapport

Partie 1

Philippe Bouguen, commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1. Présentation et cadre réglementaire de l'enquête	3
1.1. Présentation de l'enquête	3
1.2. Cadre réglementaire de l'enquête	3
2. Composition du dossier d'enquête	4
3. Historique du projet et bilan de la concertation	4
3.1. Historique	4
3.2. Bilan de la concertation	5
4. Présentation du projet soumis à l'enquête publique	6
4.1. Le Rapport de présentation	6
4.1.1 Diagnostic	6
4.1.2 Etat initial de l'environnement	20
4.1.3 Justifications	25
4.1.4 Evaluation environnementale	30
4.1.5 Articulation du PLU avec les documents cadres	34
4.2. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	35
4.3. Les Orientations d'Aménagement et de programmation secteurs (OAP)	36
4.4. Le règlement littéral	39
5. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	39
6. Organisation et déroulement de l'enquête	44
6.1. Organisation en amont de l'enquête	44
6.2. Publicité de l'enquête	44
1) Avis officiels	44
2) Affichage	44
3) bulletins municipaux	44
4) Site internet	44
6.3. Accès au dossier et dépôt des observations	45
6.4. Déroulement de l'enquête	45
1) Déroulement des permanences	45
2) Bilan des observations	45
3) Bilan qualitatif, ambiance générale de l'enquête	46
4) Clôture de l'enquête	46
6.5. Visites terrain	47
7. Les observations du public	47
8. Phase postérieure à la clôture de l'enquête	47
8.1. Remise du procès-verbal de synthèse	47
8.2. Mémoire en réponse de la commune de Miniac-Morvan	47
8.3. Envoi des conclusions	48

1. Présentation et cadre réglementaire de l'enquête

1.1. Présentation de l'enquête

Par lettre enregistrée le 13 mai 2023 au Tribunal Administratif de Rennes, la commune de Miniac-Morvan sollicite la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête ayant pour objet la révision du Plan local d'urbanisme.

Le 24 mai 2023 le Tribunal administratif de Rennes désigne M. Philippe Bouguen en qualité de commissaire enquêteur.

En accord avec la commune de Miniac-Morvan cette enquête publique a été ouverte du vendredi 8 septembre 2023 à 9h00 et clôturée le jeudi 12 octobre 2023 à 12h00. Elle s'est déroulée pendant 35 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de Miniac-Morvan :

- ✓ Le vendredi 8 septembre de 9h00 à 12h00,
- ✓ Le lundi 18 septembre de 14h00 à 17h00,
- ✓ Le mercredi 27 septembre de 14h00 à 17h00,
- ✓ Le jeudi 12 octobre de 9h00 à 12h00,

1.2. Cadre réglementaire de l'enquête

Il comprend les points ci-dessous :

- le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-19 et suivants et R153-8 et suivants,
- le Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-7 et suivants,
- la délibération no 2021-100 du 05 Novembre 2021 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme,
- la délibération du 04 juillet 2022 prenant acte du débat sur les orientations sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- la délibération no 2023-040 du 02 mai 2023 du Conseil Municipal tirant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme,
- les pièces du dossier de plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique,
- les Avis des différentes personnes publiques consultées,
- l'ordonnance E23000080/35 en date du 24 mai 2023 par laquelle le président du tribunal administratif de Rennes a désigné Monsieur. Philippe BOUGUEN en qualité de commissaire enquêteur.
- l'arrêté municipal n°2023-149 du 31 juillet 2023 organisant l'enquête.

2. Composition du dossier d'enquête

Pièces du dossier	Nombre de pages
0 – PIÈCES ADMINISTRATIVES	16
Arrêté n°2021-44 prescription de la révision du PLU	3
Arrêté n°2023-149 d'ouverture de l'enquête	3
Bilan de la concertation	10
1- RAPPORT DE PRESENTATION	445
1-1 Diagnostic	119
1-2 Etat initial de l'environnement	75
1-3 Justifications et évaluation environnementale	189
1-4 Inventaire complémentaire des zones humides	28
1-5 Anciens inventaires des zones humides	34
2 – PADD ou Projet d'Aménagement et de Développement Durables	21
3 – OAP ou Orientations d'Aménagements et de Programmation	45
4 – PIÈCES REGLEMENTAIRES	83
4.1- REGLEMENT ECRIT	71
4.2 - annexe du règlement : Liste des végétaux	6
4.3 - annexe du règlement : PPRSM	1
4.4 – annexe du règlement : submersion Mireloup	5
4.2 – REGLEMENT GRAPHIQUE	5
4.2.1 - Zonage réglementaire planche 1 échelle 1/8500 ^{ème}	1
4.2.2 - Zonage réglementaire planche 2 échelle 1/4500 ^{ème}	1
4.2.3 - Zonage réglementaire planche 3 échelle 1/4500 ^{ème}	1
4.2.4 - Zonage réglementaire planche 4 échelle 1/3500 ^{ème}	1
4.2.5 - Zonage réglementaire planche 5 échelle 1/4500 ^{ème}	1
4.2.6 - Couches SIG	
5 – ANNEXES	138
5.1 Annexes sanitaires	20
5.2 Droit de préemption urbain	1
5.3 ZAC ACTIPOLE	69
5.4 Annexe à la fiche « les destinations et sous destinations des constructions »	12
5.5 RTE RELATIVE AUX LIGNES ET CANALISATIONS ELECTRIQUE	8
5.6 Plan des servitudes publique échelle 1/2500	1
5.7 Servitudes de type T1 grevant les propriétés riveraines des voies ferrées	22
5.8 T7 servitudes aéronautiques d'utilité publique	5
6 – Avis des PPA	51
Avis des personnes publiques associées (PPA) 12 réponses	
Préfecture d'Ille et Vilaine réponse le 07/11/2022	17
CDPENAF PLU le 04/07/2023	1
CDPENAF STECAL le 04/07/2023	2
Région le 25/08/2023	1
Département le 31/07/2023	2
Chambre d'agriculture le 31/07/2023	6
RTE le 26/06/2023	5
PNR Rance Emeraude le 20/07/2023	1
Pays de Saint Malo le 04/08/2023	6
Saint Malo Agglomération le 04/09/2023	7
Commune Chateaufort d'Ille et Vilaine le 21/06/2023	2
MRAE le 28/08/2023	1

3. Historique du projet et bilan de la concertation

3.1 Historique

Le PLU de la commune de Miniac-Morvan a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 24 novembre 2017. Depuis le PLU a fait l'objet de plusieurs modifications simplifiées.

Maintenant la municipalité souhaite engager une démarche globale d'aménagement sur un secteur dans la continuité du centre bourg de Miniac-Morvan (moins de 200 m de l'église) comprenant une mixité de logement et d'équipements. Le programme prévoit l'aménagement :

- D'un parc municipal
- Une résidence senior
- Un programme d'habitat majoritairement à caractère social.

Les parcelles concernées par le projet sont actuellement situées en zone A (zone agricole) et en zone N (zone Naturelle).

De ce fait, une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Miniac-Morvan est rendue nécessaire, afin de modifier le zonage concerné par le projet, ainsi que le règlement et les plans.

Par ailleurs et afin de répondre à des demandes croissantes au niveau de la population, il est nécessaire de revoir en profondeur le PLU de Miniac-Morvan, qui n'a pas encore été mis en compatibilité avec le SCOT du pays de Saint-Malo.

A cet effet, il va être demandé de réaliser :

- Un bilan du PLU existant et analyser des documents de rang supérieur (SCoT...)
- Un inventaire du patrimoine et du bocage
- Une analyse de la consommation d'espace des 10 dernières années
- Un programme habitat à horizon 10-15 ans et une analyse du potentiel de densification et de mutation
- Des annexes sanitaires à jour
- L'identification des capacités de changement de destination
- Une enquête agricole et analyse de l'espace rural

Le PADD devra être redéfini et les OAP retravaillées.

Des concertations avec la population et les Personnes Publiques Associées (PPA) devront être mises en place. Le PLU devra être mis sous format CNIG.

3.2 Bilan de la concertation

Par délibération du 28 mai 2021, le Conseil municipal de Miniac Morvan a défini les modalités de concertation à mener dans le cadre de la révision du PLU.

Cette concertation s'est organisée au travers d'actions de communication et d'échange visant à sensibiliser et à associer la population et les acteurs de la commune à la définition du projet.

- Une information a été faite dans la presse (rubrique locale) au démarrage de la procédure, ainsi que dans le bulletin municipal,
- Un registre a été mis à disposition en mairie, aucune remarque n'a été formulées,
- 2 réunions publiques ont été organisées le 6 juillet 2022 (14 personnes) et le 1^{er} mars 2023 (22 personnes),
- un affichage en mairie des panneaux de l'exposition permanente,

- Une page dédiée sur le site internet communal,
- Une réunion avec les agriculteurs le 12 janvier 2022,
- Deux réunions avec les Personnes Publiques Associées le 6 juillet 2022 et 1 mars 2023,

La concertation a fait ressortir les éléments suivants :

- La prise en compte du vieillissement et de l'évolution des ménages,
- La densification interroge quant au maintien d'espace de respiration,
- L'option Miniac-Morvan pour le futur plateau technique hospitalier fait consensus au regard de sa situation géographique et de l'accessibilité,
- La question d'un éventuel futur collège est abordée,
- La cadence des bus et du train est vraiment insuffisante,
- Pour les chemins ruraux le public se pose la question des actions à mener pour recréer un réseau de promenade,
- Le risque d'inondation du Meleuc mais aussi sur les ruissellements lors d'importants épisodes pluvieux,
- Du public appréhendent assez négativement les objectifs de densification et la forme urbaine future sur les nouveaux quartiers,
- Les objectifs de production de logements sociaux font réagir,
- Réactions vis-à-vis de la hausse du trafic routier notamment sur des secteurs comme Bel-Air,
- La prise en compte des personnes à mobilité réduite et de l'adaptation des espaces publics,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré dans sa séance du 02 mai 2023 a approuvé le bilan de la concertation afférente au projet du Plan Local d'Urbanisme.

4. Présentation du projet soumis à l'enquête publique

4.1. Le Rapport de présentation

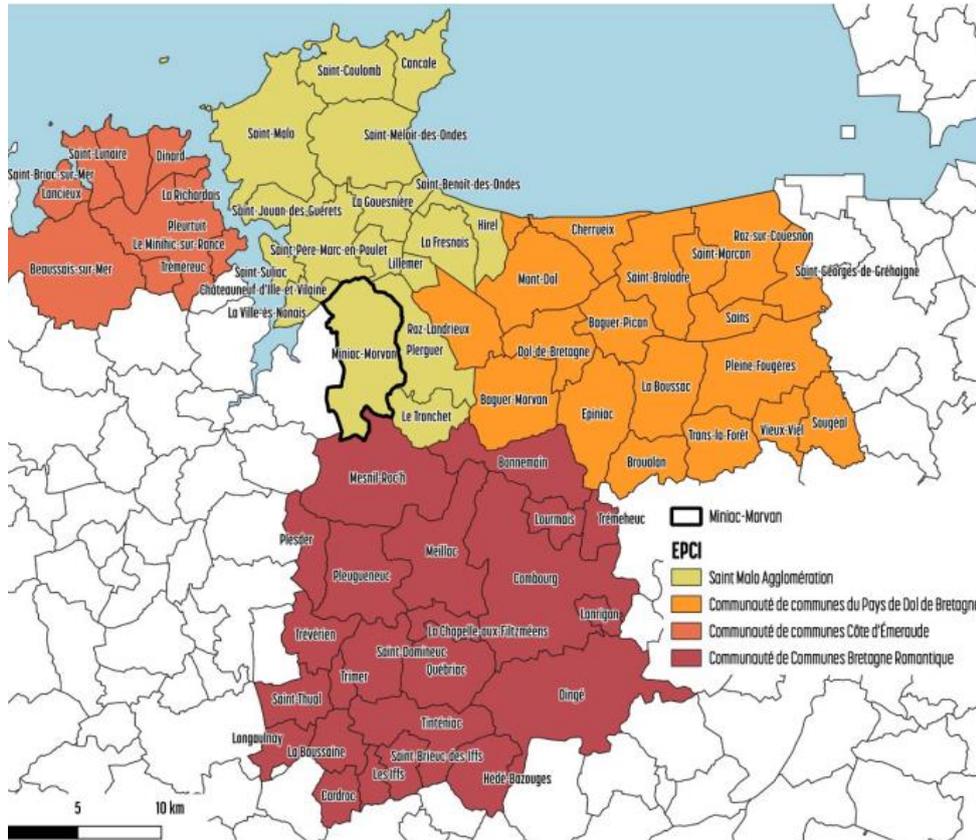
4.1.1 Diagnostic

Situation de la commune

Située au Nord de l'Ille et Vilaine, la commune de Miniac-Morvan s'étend sur plus de 31 km². Elle est limitrophe de sept autres communes :

- Plerguer (2 807 hab.) à l'Est
- Pleuhiden-sur-Rance (2938 hab.) à l'Ouest, située dans le département des Côtes d'Armor
- Châteauneuf-sur-Vilaine (1 715 hab.), Saint-Père-Marc-en-Poulet (2 315 hab.) et Saint-Guinoux (1 205 hab.) au Nord
- Le Tronchet (1 104 hab.) et Mesnil-Roch (4 300 hab.) au Sud

D'un point de vue géographique, le bourg est relativement proche de ceux des communes voisines : 3,8 km de Pleudihen-sur-Rance, 5 km de Plerguer de Tressé et du Tronchet. Et 6 km de Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine et de la Ville ès Nonais.



Miniac Morvan au cœur du Pays de Saint-Malo

CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Miniac-Morvan est la quatrième plus grande commune de l'agglomération en terme de démographie derrière Saint-Malo (46 746 hab.), Cancale (5 147 hab.) et Saint-Méloir-des-Ondes (4 211 hab.). Miniac-Morvan est singulière par sa position géographique en arrière-pays, contrairement aux trois premières qui sont directement situées sur le littoral.

Analyse de la croissance récente



Évolution de la population entre 1968 et 2018

Source : INSEE 2018

Si la première décennie des années 2000 a connu une croissance moyenne à 2,5% par an, la seconde montre un début d'infléchissement passant de +1,8% entre 2008 et 2013 à +1,3% entre 2013 et 2018.

Une croissance portée par les soldes naturel et migratoire



Près de 55 naissances par an en moyenne entre 2014 et 2019 soit deux fois plus que de décès.

Le solde migratoire, lui aussi positif, traduit l'attrait de la commune qui montre pourtant un ralentissement progressif depuis une dizaine d'années. La commune est toujours attractive au développement résidentiel. Le profil des arrivants indique qu'une majorité d'entre eux proviennent du département d'Ille-et-Vilaine, 11% des départements voisins et 30% d'un département non limitrophe du 35.

Répartition de la population par tranche d'âge

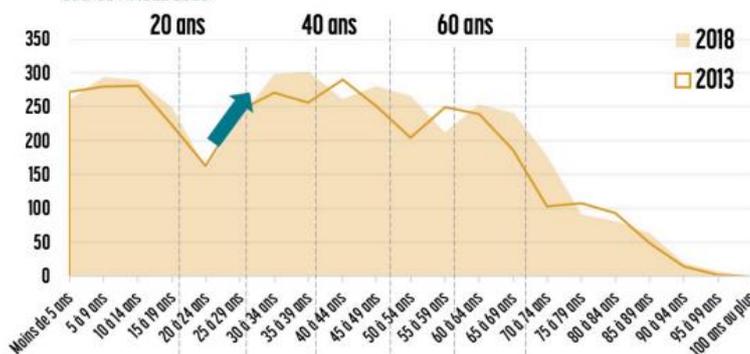
Source : INSEE 2018

Tranche d'âge	2008	2013	2018
75 ans et +	7%	7%	7%
60 à 74 ans	12%	14%	12%
45 à 59 ans	19%	19%	19%
30 à 44 ans	22%	22%	22%
15 à 29 ans	15%	17%	15%
0 à 14 ans	23%	22%	23%

pas de vieillissement de la population

Evolution du nombre d'habitants par tranche d'âge entre 2013 et 2018

Source : INSEE 2018



Répartition de la population par tranche d'âge (en %)

Source : INSEE 2018

La base de la pyramide des âges (de 0 à 44 ans) traduit une population plutôt jeune avec 60% de la population.

Une agglomération contrastée

L'évolution structurelle de la population montre un clivage sur Saint-Malo Agglomération entre la partie littorale, au Nord et l'intérieur des terres au Sud. Très clairement l'indice de jeunesse, qui pèse le ratio entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans, montre un littoral et des bords de Rance nettement favorable à l'installation de personnes âgées. À l'inverse, les communes de l'intérieur affichent une tendance plus propice aux populations jeunes. Miniac-Morvan figure parmi ces communes avec un indice de 1,2.

Si la baisse de la taille des ménages se poursuit aujourd'hui avec un nombre moyen de 2,38 personnes par ménage (chiffre 2018), elle est tout de même moins marquée. Ce ralentissement s'explique par le maintien de jeunes ménages et d'une population familiale qui permet de compenser les effets du vieillissement (veuvage) et de la décohabitation.

Face à la part conséquente des familles, les personnes vivant seules représentent tout de même près du tiers des ménages (29%). Une portion qui tend à augmenter d'année en année.

Profil socioprofessionnel de la population : en l'espace de dix ans, dans la population de 15 à 64 ans, la part des actifs a augmenté de près de cinq points passant de 74,8% à 79,3%. Dans ce cadre, la part des chômeurs est restée stable puisque ce sont les actifs ayant un emploi qui ont portés cette hausse.

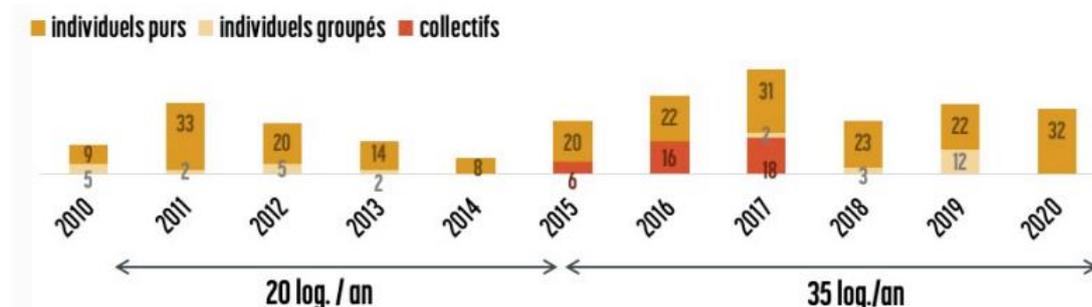
Un parc de logements adapté aux besoins ?

En 2018 il y a 1699 résidences principales, 110 résidences secondaires (5 %) et 153 logements vacants (7,8%). Entre 1999 et 2018, le parc s'est étoffé de 724 logements tout en maintenant sensiblement les mêmes proportions selon les différents statuts.

Le parc de logements est constitué à près de 91% de maisons individuelles contre 9% d'appartements.



Construction de logements entre 2010 et 2020



Selon l'Insee, 21% du parc de logements date d'avant 1945, et plus de 37% a été construit entre 1946 et 1990. En somme, près de 60% des logements miniacois ont plus de 30 ans.

En 2018, le parc locatif représente 410 logements (24% du parc) contre 326 en 2008. Selon les chiffres du ministère du logement, 131 logements HLM (84 logements individuels soit les 2/3 du parc pour 47 logements en collectif) sont disponibles sur la commune soit un taux de 7,7 % sur le total des résidences principales. Ce taux est bien inférieur à celui imposé pour les communes de plus de 3500 habitants intégrant une agglomération de plus de 40 000 habitants à savoir 20% minimum. À l'échelle de Saint Malo Agglomération, le taux de logement sociaux est de 19,75% en 2020.

Il n'existe pas d'hébergement spécifique pour les seniors sur Miniac-Morvan. Les structures les plus proches sont situées au Tronchet et sur Chateauneuf d'Ille et Vilaine.

L'élaboration du nouveau PLH de Saint-Malo Agglomération a été lancée en 2021, en même temps que la révision du PLU de Miniac-Morvan. La cohérence entre ces deux documents est primordiale.

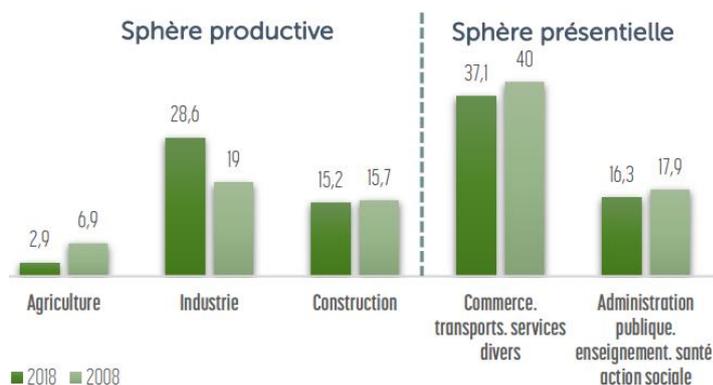
Sur Miniac-Morvan, le marché de l'immobilier est dominé par la construction de maisons individuelles avec une majorité des logements nouveaux s'implantant sur des projets de lotissements. Aujourd'hui, sans mobiliser d'autres alternatives immobilières, la disponibilité foncière pour ce type de produits vient irrémédiablement conditionner la dynamique des constructions sur la commune.

En retrait du littoral, la commune ne représente pas une destination touristique privilégiée. Pour autant, cette position à la croisée des grands axes offre des atouts de rayonnement, aussi bien pour une clientèle de loisir que d'affaire.

Le développement économique miniacois

À l'échelle de Saint-Malo Agglomération, Miniac-Morvan figure parmi les communes qui concentrent le plus d'emplois (57,8%). En 2018, on en décomptait 1065 contre 875 cinq ans plus tôt.

Part des emplois en % sur Miniac-Morvan selon le secteur d'activité



La position géographique de Miniac-Morvan au croisement de deux axes routiers majeurs lui offre des atouts pour l'accueil d'entreprises à l'image du positionnement stratégique de la zone d'Actipôle.

Il y a 244 entreprises dont 152 sont des entreprises individuelles ou des établissements n'ayant pas d'employé. Les établissements employeurs sont pour moitié des petites entreprises à 1 ou 2 salariés, les autres étant des moyennes entreprises allant jusqu'à 49 salariés. Il n'existe sur la commune qu'une seule entreprise de plus de 100 salariés. Il s'agit de Pharmaouest, fabriquant de dispositifs médicaux

Le centre bourg développe une offre classique de commerces et services de : boulangerie, restauration, bar-tabac, petits commerces alimentaires, service bancaire, fleuriste

Le petit supermarché « Le Carrefour Contact » complète l'offre commerciale miniacoise en marge directe du centre bourg.

Un marché hebdomadaire a lieu le vendredi matin sur la place de l'église. De taille modeste sa vocation est principalement alimentaire.

En marge du centre-bourg, la zone d'activités du Chemin bleu offre un panel de commerces et activités assez diversifié. Cet espace économique s'inscrit comme une alternative aux autres polarités comme Actipôle, qui accueille de grandes entreprises, et le bourg qui n'offre pas l'espace suffisant à l'implantation de ces activités. D'une capacité initiale de 24 lots, la plupart d'entre eux sont aujourd'hui occupés.

Le secteur de la gare/Costardais marque un point de convergence avec notamment l'échangeur de la voie express récemment agrémenté d'un nouveau giratoire faisant office de porte d'entrée sur Actipôle. Ce secteur concentre quelques activités peu structurées mais suffisamment nombreuses pour faire valoir une petite polarité.

L'Actipôle est un moteur économique de dimension régionale initié à la fin des années 1990. C'est un parc structurant du territoire de Saint-Malo Agglomération destiné à l'accueil des activités industrielles, de services aux entreprises, de logistique, de transport, de commerce de gros et de travaux publics. À terme près d'un millier d'employés sont prévu sur cet espace.

Agriculture

Comme toute commune rurale, Miniac-Morvan est fortement marquée du trait agricole. Son évolution au cours des décennies a suivi la tendance d'une réduction progressive du nombre d'exploitations qui ont laissé place à une agriculture modernisée, davantage tournée vers l'élevage avec un nombre d'actifs en constante baisse.

Au recensement agricole 2020, les 26 exploitations ont une Surface Agricole Utile (SAU) totale de 1731 hectares ce qui représente une superficie moyenne de 66 ha. Ainsi, 34 % du territoire miniacois est utilisé à des fins agricoles. Sur les 35 chefs d'exploitations, l'âge moyen est de 46,5 ans traduisant ainsi un certain « rythme de croisière de l'activité agricole ». La population agricole de Miniac-Morvan demeure cependant jeune. 64 % des exploitations enquêtées produisent du lait.

LES ÉQUIPEMENTS DU TERRITOIRE

Le bourg, un pôle d'équipements

La commune dispose de plusieurs équipements culturels :

- L'Acousti'k est une salle de spectacle dont l'ouverture date de 2018. Elle comprend 210 places auxquelles s'ajoutent 6 places adaptées aux personnes à mobilité réduite. Cette salle accueille des spectacles et manifestations régulièrement.
- La maison de l'enfance est accolée au bâtiment de l'Acousti'K. Ce pôle est géré par le Service Enfance Jeunesse (SEJ) qui propose, durant les vacances scolaires, des activités sportives, manuelles et culturelles à destination des enfants de 3 à 11 ans.
- Le SEJ propose aussi des activités à destination des adolescents à travers le SAMI (Secteur Ado de Miniac-Morvan). En complément, des accueils libres sont également organisés à l'Espace Jeunes (16 rue de La Poste) dans le but de partager jeux de société, console de jeux, babyfoot, billard, tennis de table et bien d'autres encore...
- La bibliothèque municipale accolée à l'école publique propose un fond documentaire de plus de 10 000 ouvrages et un accès à des outils numériques.

Le complexe sportif est implanté à l'Ouest du bourg. Il dispose de plusieurs terrains de sport extérieurs enherbés et synthétiques.

La salle multisport « espace Bel-Air » utilisée par une trentaine d'associations locales est aujourd'hui en cours de rénovation. Arrivée à saturation par une fréquentation en hausse, la commune a engagé une extension de cet équipement.

Le circuit de moto-cross situé sur le secteur du Bois Guyot (Nord-Est du bourg) est une infrastructure gérée par l'association Moto-club Miniac-Morvan mais implanté sur un terrain propriété de la commune.

Miniac-Morvan compte deux groupes scolaires :

- L'école publique « Le Doris », située au centre-bourg de Miniac-Morvan, regroupe 6 classes de maternelles et 10 classes élémentaires avec des niveaux allant de la TPS au CM2. Les effectifs, à la rentrée de 2021, de 283 sont stables.

- L'école privée Saint-Yves est aussi située au centre-bourg. Elle propose 3 classes de maternelles et 5 classes en élémentaires. Les effectifs de cette école sont également stables avec une légère augmentation depuis quelques années. La dernière rentrée (2021) affiche un total de 212 élèves. Les collégiens et lycéens miniacois sont traditionnellement rattachés à des établissements situés sur Dol de Bretagne et Saint-Malo.

La micro-crèche « les petits lutins de miniac » est située rue de la Lande Hirel, à deux pas du centre bourg. Cette micro-crèche de 160m² accueille une douzaine d'enfants âgés de 10 semaines à 6 ans. En plus de cette structure, une vingtaine d'assistantes maternelles sont recensées sur la commune

La mairie, située au centre-bourg rassemble la majeure partie des services municipaux.

Les bâtiments des services techniques se situent actuellement rue du Bel-Air. Leur déplacement est programmé sur les lots encore inoccupés de la ZA du Chemin Bleu. Cette relocalisation pourra être une opportunité foncière pour développer des programmes résidentiels en renouvellement urbain et plus proche du centre-bourg.

Le bureau de Poste qui existait rue Bienheureuse Thérèse Fantou a déménagé plus proche du centre bourg, à côté du Crédit Agricole. Cette relocalisation permet d'améliorer la polarité du centre bourg par une meilleure concentration des services.

La déchèterie de Miniac-Morvan est un équipement intercommunal géré au niveau de Saint-Malo Agglomération. Elle se situe au Sud de Vieux Bourg, près du hameau dit « Le Gavre ».

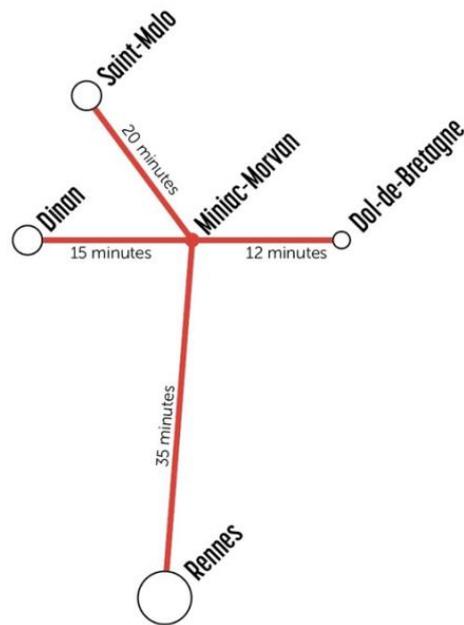
L'offre médicale et paramédicale se concentre essentiellement sur le centre-bourg et ses abords. L'entrée Sud du bourg rassemble le cabinet médical Avicenne, (trois médecins généralistes), un cabinet infirmier à domicile, une pharmacie et un cabinet vétérinaire. D'autres services médicaux et paramédicaux sont aussi présents dans le tissu résidentiel à l'instar du cabinet dentaire ou celui de kinésithérapie. L'offre paramédicale est aussi plutôt développée dans et autour du bourg (ostéopathe, orthophoniste, podologue, sage-femme, sophrologie, psychologue...). Enfin un service d'ambulance est installé rue de la Liberté.

Les mobilités sur le territoire

À l'échelle du Pays de Saint-Malo, Miniac-Morvan est un territoire au croisement des influences de plusieurs villes :

- Dol-de-Bretagne (12 minutes en voiture et 8 en TER) représente la petite ville la plus proche ;
- Saint-Malo (46 000 hab.) est à 25 minutes en voiture et 40 minutes en bus.
- Dinan (14 000 hab.) est à 15 minutes en voiture et 20 minutes en TER
- L'agglomération Rennaise est à 35 minutes.

La commune bénéficie d'une proximité des grands axes lui conférant le rôle de carrefour de flux au Nord d'Ille-et-Vilaine.

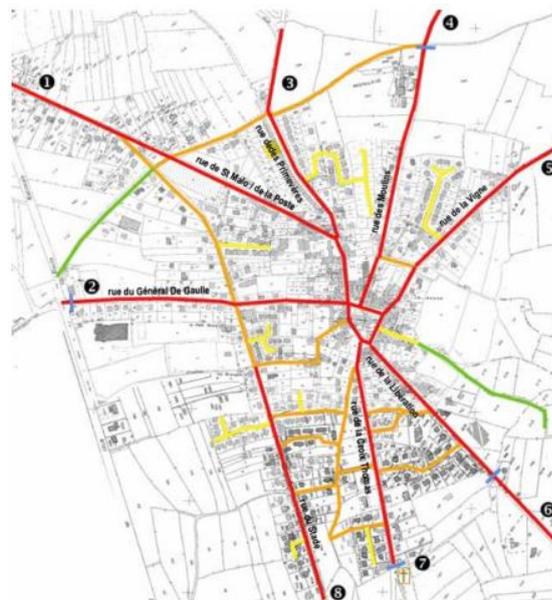


Accessibilité routière de la commune /
Temps de parcours depuis Miniac-Morvan

Longueur des voies de circulation

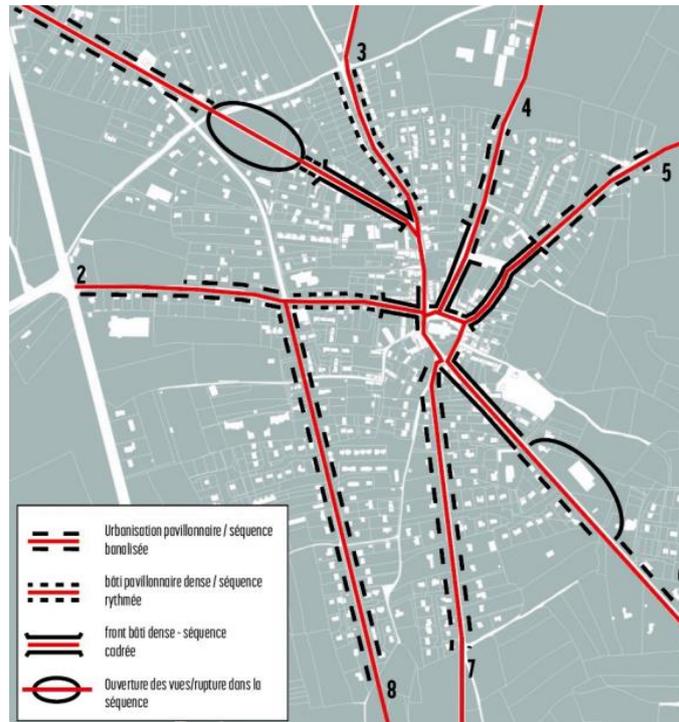
- 2x2 voies : 23,6 km
- Voies départementales : 12,7 km
- Voies communales et voies privées carrossées : 79,9 km
- Chemins : 31,8 km

Le réseau viaire du bourg miniacois se structure par un rayonnement en étoile avec huit entrées de ville différentes. Autour de cette trame en étoile, les voiries urbaines montrent des calibres très hétérogènes selon leur époque de création et le contexte du quartier qu'elles desservent. De nombreuses liaisons transversales inter-quartiers viennent compléter ce panel.



Hiérarchie des voies dans le centre bourg
Source : PLU 2017

Schématisation des différentes séquences paysagères d'entrée de bourg



Les transports en commun

Une commune desservie par le train

La gare située au Nord du bourg offre plusieurs navettes de TER par jour :

- Dol > Dinan : 7 allers du lundi au jeudi, 8 le vendredi, 5 le samedi et 3 le dimanche
- Dinan > Dol : 6 allers du lundi au vendredi, 5 le samedi et 3 le dimanche
- Dinan > Rennes : 1 aller-retour / jour du lundi au vendredi
- Temps de trajet le plus court entre Dol <> Dinan : 21 minutes

Au regard des migrations pendulaires actuelles, cette liaison pourrait intéresser près d'une centaine d'actifs (environs 30 vers Dol et 70 vers Dinan).

Bien que la desserte ferroviaire constitue un atout indéniable en terme de mobilité, le positionnement de la gare à près de 2,5 km du centre bourg se révèle un frein à une démocratisation de son usage.

Le réseau de bus

Miniac-Morvan est desservie par le réseau intercommunal de transports en commun de SMA. La ligne 10 relie le bourg à la Gare de Saint-Malo en 35 minutes. Elle se poursuit ensuite jusqu'au Tronchet. Sur le territoire communal, cette ligne comprend six arrêts : Actipôle, la gare, la Saboterie, le centre-bourg, la libération et le carrefour de la butte.

Il y a sept passages quotidiens (trois le matin et quatre l'après-midi) dans le sens Tronchet – Saint-Malo et neuf (deux le matin et sept l'après-midi) dans l'autre sens avec des liaisons jusqu'à 19h45. Le réseau MAT est aussi chargé du transport scolaire des collégiens et lycéens vers Saint-Malo.

Une forte dépendance à la voiture

L'utilisation de la voiture pour les déplacements domicile-travail est de 90,2%, c'est supérieur de près de 12% par rapport aux chiffres moyens de l'agglomération de Saint-Malo. Les travailleurs de la commune ne sont que 2,4% à prendre les transports en commun. La marche à pied ou le vélo

ne représente qu'à peine 2% des déplacements domicile-travail alors que 16,4% de ces actifs ont un emploi sur Miniac-Morvan.

Un cadre de vie externalisé

La majorité des actifs se rendent travailler sur Saint-Malo (619). En second lieu, la diffusion vers Dinan et Pleuhiden ainsi que Rennes est assez comparable (aux alentours de 60 travailleurs). Pleuhiden et la zone de la Costardais représentent en effet une destination quotidienne de proximité.

Malgré sa proximité géographique, peu de travailleurs se rendent à Dol-de-Bretagne qui constitue pourtant un pôle d'emplois secondaire dans le secteur.

Mobilité et impact énergétique

Chaque jour, un équivalent de 5,6 tonnes de CO₂ sont rejetées dans le cadre de ces migrations pendulaires entre Miniac-Morvan et Saint-Malo. En comparaison des alternatives existantes, l'usage du bus permettrait de réduire par 6 cet impact. La pratique du covoiturage, selon le nombre de passagers, est aussi un autre moyen pour réduire les dépenses énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. Les liaisons en TER n'étant pas directes entre Miniac-Morvan et Saint-Malo, elles ne représentent pas encore une alternative crédible pour ce trajet mais s'avère pertinente pour la centaine de personnes se rendant sur Dol de Bretagne ou Dinan pour travailler.

Le stationnement du centre-bourg

Le bourg dispose d'une offre de stationnements estimée à plus de 700 places. Au niveau du centre-bourg, la place de la mairie dispose de 25 places.

En périphérie du centre, plusieurs grands parkings peuvent répondre à des besoins lors d'évènements ponctuels : le parking du cimetière (45 places), celui de l'espace Bel-Air (130 places) voire celui du Carrefour, plus au Sud, d'une capacité de 75 places.

Les aires de covoiturage

La commune bénéficie d'une aire de covoiturage attenante à la gare (15/30 places). Cette position permet de développer des solutions multimodales avec la proximité directe d'un arrêt de bus et d'un parking à vélo.

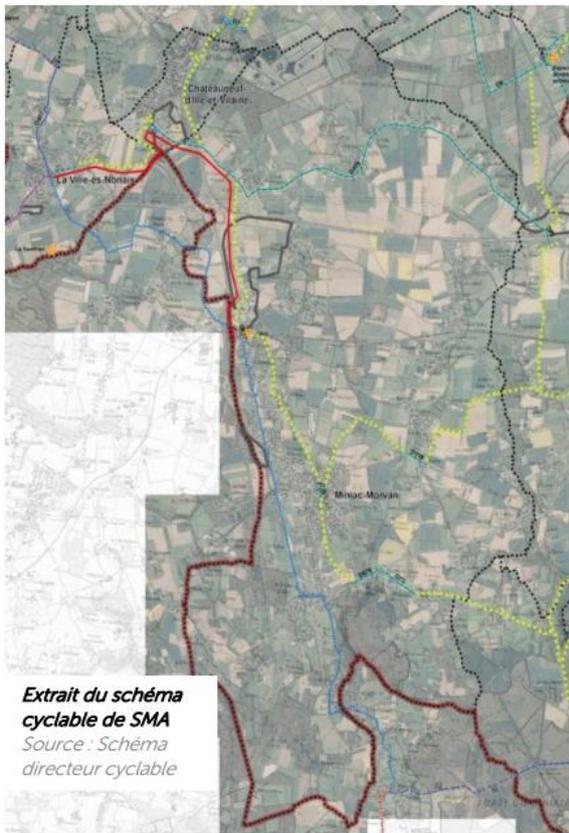
Dans le cadre du Plan Général de Déplacement (PGD) de Saint-Malo Agglomération, une autre aire de covoiturage dite « ultra-locale » (soit 2 à 5 places) est projetée sur le bourg de Miniac-Morvan.

Les aménagements cyclables

En 2019, le schéma directeur cyclable de l'agglomération a été mis en place. L'un des objectifs principaux de ce document stratégique est de développer un réseau cyclable intercommunal, cohérent à une échelle supra-communautaire. Sur Miniac-Morvan, le Schéma intègre des itinéraires à vocation de loisir et de tourisme en s'appuyant surtout sur les petites routes communales afin de créer des liaisons intercommunales avec Plerguer et le Tronchet.

Le Schéma prévoit aussi la mise en place d'une voie « utilitaire » au nord de Miniac-Morvan. Afin de connecter Actipôle avec les espaces résidentiels de Châteauneuf et de la Ville-es-Nonay.

Extrait du schéma cyclable de SMA



Aménagements de liaisons douces projetées sur la rue de la Liberté

- Réseau cyclable supra-communautaire
 - Itinéraire EV4 provisoire
 - Mise en place de la VDB de St-Méloir à Tressé
- Réseau cyclable communautaire
 - Proposition réseau cyclable
 - Itinéraire empruntant une RD
 - Liaison utilitaire
 - ⊗ Croisement de Route Départementale
- Points d'intérêts
 - ★ Pôles touristiques, Gares
 - ▭ Zones d'Activités
- Administratif
 - ▭ Saint-Malo Agglomération
 - Limites communales

Le réseau piéton rural à développer

Si la desserte routière semble parfaitement assurée sur le territoire, il n'existe, en revanche, qu'un faible maillage de sentiers dédiés aux modes de transports doux. Le réseau de randonnées balisé reste limité à un usage de loisir et la capacité de connecter les hameaux périphériques en vélo ou à pied apparaît limité.

Longueur et statut juridique des chemins recensés dans le PDIPR :

- Chemin rural : 15,86 km
- Chemin d'exploitation : 0,114 km
- Route départementale : 3,74 km
- Voies communales : 6,16 km
- Voies privées : 2,73 km

PATRIMOINE, PAYSAGES ET TISSUS URBAINS

L'activité est essentiellement rurale à Miniac-Morvan, avec ses fermiers, laboureurs, artisans et commerçants, et avec un bon nombre de marins. L'activité économique de Miniac est aussi en partie conditionnée pendant longtemps par la pêche. Au mois de décembre, une fois par an, avait lieu la foire des terre-neuvas où les patrons de navires venaient pour recruter leurs équipages à la petite et à la grande pêche.

Jusqu'au XIXe siècle, le territoire conserve une configuration qui comprend le bourg et son terroir agricole composé de petites exploitations familiales qui se structurent en hameaux plus ou moins importants. La répartition de ce bâti historique reste aujourd'hui la base de l'urbanisation plus récente du territoire.

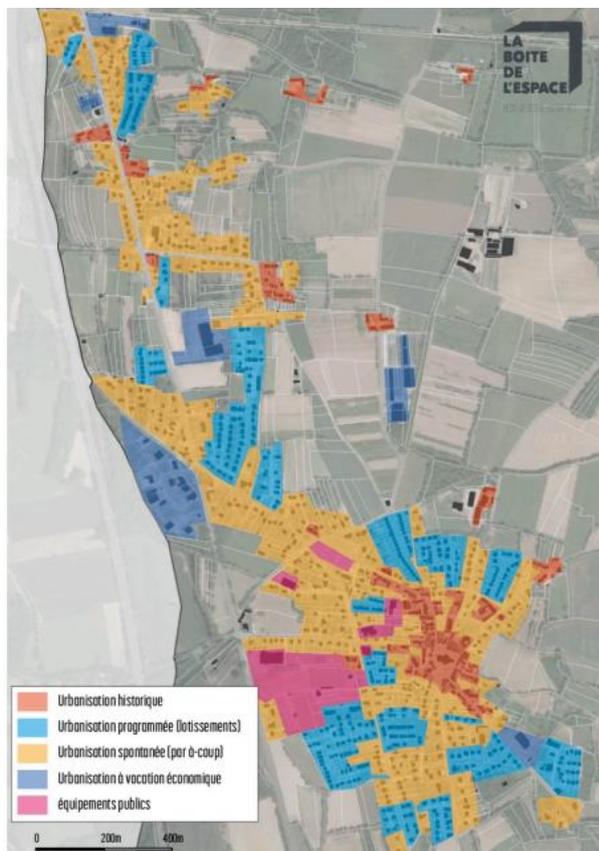


Évolution de l'urbanisation sur le bourg entre 1948 et 2020
Source : géoportail.gouv.fr

Durant la période 1974-2001, l'urbanisation accélère. Plusieurs opérations de lotissement prennent corps autour du centre-bourg. Dans un premier temps, ces développements se font sur les marges Nord-Ouest, en direction de Saint-Malo. Puis durant les années 1990, c'est le Sud du Centre bourg qui connaît une intensification des constructions. Cette décennie est aussi marquée par l'aménagement de la 2x2 voies entre Rennes et Saint-Malo qui vient créer une barrière infrastructurelle.

Les vingt dernières années se traduisent par un développement nettement plus marqué dans le Nord du bourg. En effet, si quelques opérations de lotissement sont venues combler le patchwork urbain au Sud du centre ancien, c'est surtout la conurbation formée entre la Saboterie et la gare qui s'intensifie par l'urbanisation de secteurs comme le Chemin Bleu, la Lande à Hirel ou encore la Potenne.

Analyse des formes urbaines



Les opérations d'ensemble menées sur le territoire ont généré des espaces urbains plus structurés. Si la monotypie des pavillons résidentiels a longtemps dominé dans les lotissements, l'impératif d'une diversification et d'une densification (Loi SRU) fait émerger depuis une vingtaine d'années des formes plus variées d'habitat intermédiaire (maisons en bande, mitoyennes) mais aussi des petits collectifs qui viennent étoffer le panel d'offre de logements sur le territoire. La réduction de la taille des lots engendrant dans certaines situations une perte d'intimité et donc de qualité de vie, l'écriture de règles d'urbanisme garantissant une implantation pertinente des constructions entre elles est un enjeu du PLU.

Les espaces d'activité économiques

Les parcs d'activités économiques occupent près de 80 hectares sur la commune. Leur développement génère de nouveaux paysages urbains très spécifiques et une artificialisation des espaces qui poussent à porter un regard attentif sur le devenir de ces zones.

La zone d'Actipôle est située sur une position stratégique entre la RN176 et la D137. La limite Sud est marquée par la voie ferrée. Il en résulte un espace compartimenté par les grands axes routiers et ferrés de la commune.

Le développement de la zone connaît une seconde phase d'implantations dans les années 2010. Cette période est jalonnée par la construction d'entrepôts majeurs comme la plateforme logistique de Guevel Transport (déjà présente sur Saint-Malo) ainsi que par l'extension d'industrie à l'instar de Pharmaouest.

Désormais forte de près d'une trentaine d'établissements, les perspectives de développement d'Actipôle montrent aujourd'hui une poursuite de la dynamique en cours. Les lots encore disponibles devraient trouver preneur dans les années à venir.

Les enjeux urbains des zones d'activités sont multiples :

- L'aspect monofonctionnel et son aspect compartimenté ne donne aucune place à une quelconque évolutivité de l'espace (densification, diversification ?) ;
- Le fort impact paysager à travers l'aménagement général mais surtout les volumes des bâtis et la faible végétalisation ;
- L'imperméabilisation outrancière des sols qui accentue les écoulements de surface mais aussi les îlots de chaleur ;

Consommation de l'espace

Au regard de son fort développement, la commune de Miniac-Morvan a consommé en l'espace d'une dizaine d'année près de 41 hectares selon les données de l'observatoire de l'artificialisation.

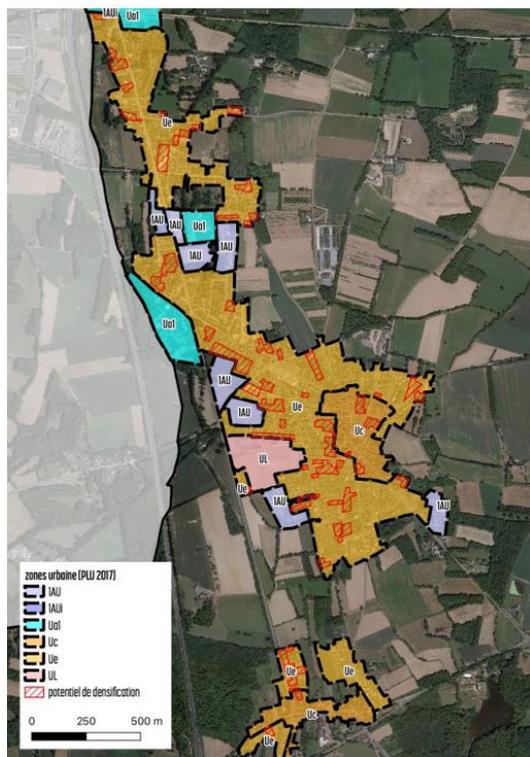
Cette consommation est directement associée à l'extension d'Actipôle mais aussi du développement de la zone du Chemin Bleu durant



Répartition des consommations sur la dernière décennie

Ces chiffres conditionnent fortement les politiques d'aménagement dans la mesure où la loi climat d'Août 2020 impose aux territoires de diviser par deux leur rythme d'urbanisation dans la décennie qui vient. Cet objectif vise à instaurer le zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050. Il en résulte que sur la décennie à venir, la commune de Miniac ne pourra pas urbaniser au-delà de 9,65 ha pour la vocation habitat/équipements. De la même manière, son développement d'activité ne devra pas dépasser les 10 hectares sur 10 ans.

L'analyse des capacités de densification



Potentiel de densification sur les zones urbaines du bourg et sa périphérie



Exemple de potentiel de densification sur l'Ouest du centre bourg

Au total, les espaces mutables, dans le cadre de la densification, représentent pas moins de 13 hectares sur les zones urbaines à vocation d'habitat

Le patrimoine bâti d'une commune au passé riche

L'allée couverte de Four-es-Feins (traduction : le four des fées) située au Sud-Ouest du territoire a été classée monument historique en 1965. C'est le seul édifice patrimonial de la commune à disposer d'un tel classement.

Le patrimoine bâti remarquable :

- L'église Saint Pierre,
- Le château du Bas Miniac
- Le château de Gouillon
- Malouinière de Launay Guibert

D'autres manoirs ou maisons de maître ont été répertoriés par l'Inventaire de la DRAC.

Le petit patrimoine :

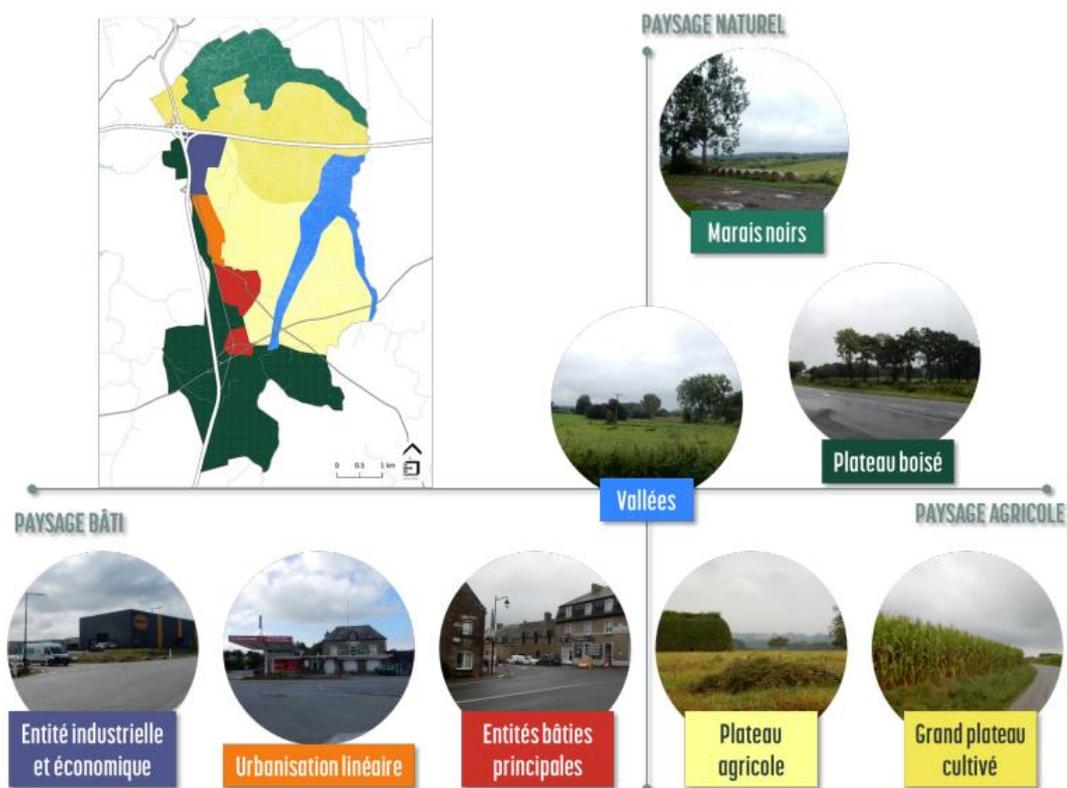
Les croix, calvaires, et autres monuments aux morts se posent ainsi comme des témoins du passé religieux et mémorial de la commune.

L'espace rural est aussi marqué par des édifices de domestication de l'eau à l'instar des puits, lavoirs et petits ouvrages tels que les ponts anciens.

Une partie de ces éléments est recensée par l'inventaire mené par la Région Bretagne.

Paysages et monuments naturels

Des unités paysagères ont été identifiées à l'échelle de la commune. De grandes catégories ressortent : paysages naturels, paysages agricoles et paysages bâtis dans lesquels se distinguent des sous-unités qui corréleront plus ou moins entre les 3 catégories



4.1.2. État initial de l'environnement

Les ressources hydrologiques et leur gestion

Les cours d'eau

La Molène prend sa source à la frontière des communes de Mesnil Roch et de Pleugueneuc. Son cours est ponctué de multiples retenues d'eau à l'image de l'étang du Rouvre. Passant à proximité du bourg de Tressé, il vient marquer la frontière Sud de Miniac-Morvan sur près de 2,5 km pour aboutir à l'étang du Château de Bas-Miniac. De là, il traverse, dans un axe Sud-Ouest Nord-Est la commune pour venir se jeter dans le Meleuc à hauteur de la Ville Oger.

Dans le cadre des travaux menés par le Syndicat des Bassins Côtiers (SBC) les premières conclusions font état d'un milieu très dégradé et un Indice Poissons en qualité médiocre. La qualité de l'eau semble se dégrader également.

Il convient de préciser que le cours d'eau reçoit les eaux épurées de la station d'épuration du bourg. D'autre part, plusieurs bâtiments d'élevage se situent à proximité.

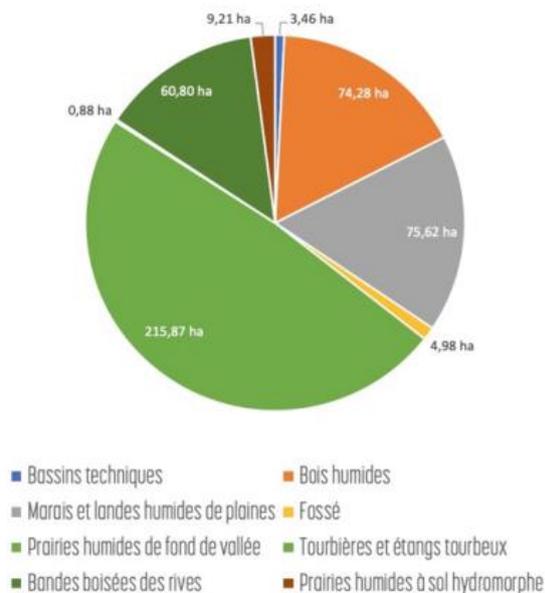
Le Meleuc prend sa source au Sud de Lanhélin (ruisseau du bois Hue) à 7 kilomètres en amont de l'étang de Mireloup. À l'instar de l'étang de Beaufort, Mireloup est aussi une réserve destinée à l'alimentation du réseau d'eau potable. Il est rejoint par le ruisseau de la Molène avant d'arriver dans les marais noirs et de se jeter dans le Biez Jean à travers le réseau de canaux. Dans le cadre du SAGE, le Meleuc et ses affluents font l'objet d'opération de restauration dont l'objectif est de reconquérir les fonctionnalités du cours d'eau et d'assurer le maintien d'une vie aquatique et des usages en aval.

Ruisseau du Bois Hamon, cours d'eau mineur par son débit le ruisseau du Bois Hamon serpente depuis le Haut Gouillon (Nord du Bourg) pour se jeter dans la mare de Saint Goulban. Ce petit cours d'eau reçoit les écoulements d'une zone urbanisée comprenant les développements résidentiels. La station d'épuration créée dans le cadre d'Actipole rejette aussi ses eaux dans ce cours d'eau.

Zones humides

Selon les données de l'IGN, il existe près d'une centaine de plans d'eau sur Miniac-Morvan. Leur surface totale représente plus de 307 hectares. Plus de 80% d'entre eux sont d'origine anthropique : retenues creusées pour des besoins agricoles (élevage ou irrigation) ou des fonctions épuratives (station d'épuration). L'inventaire révèle néanmoins que la moitié de ces plans d'eau a aussi un usage de loisir (pêche) ou d'agrément.

Au Nord de la commune, les marais noirs (350 hectares) sont en partie ennoyés et forment la plus grande zone humide du territoire à cheval entre plusieurs communes (Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine, Plerguer, Saint-Guinoux et Miniac-Morvan). Leurs rôles hydrologique et écologique sont reconnus au niveau international notamment par une labellisation RAMSAR.

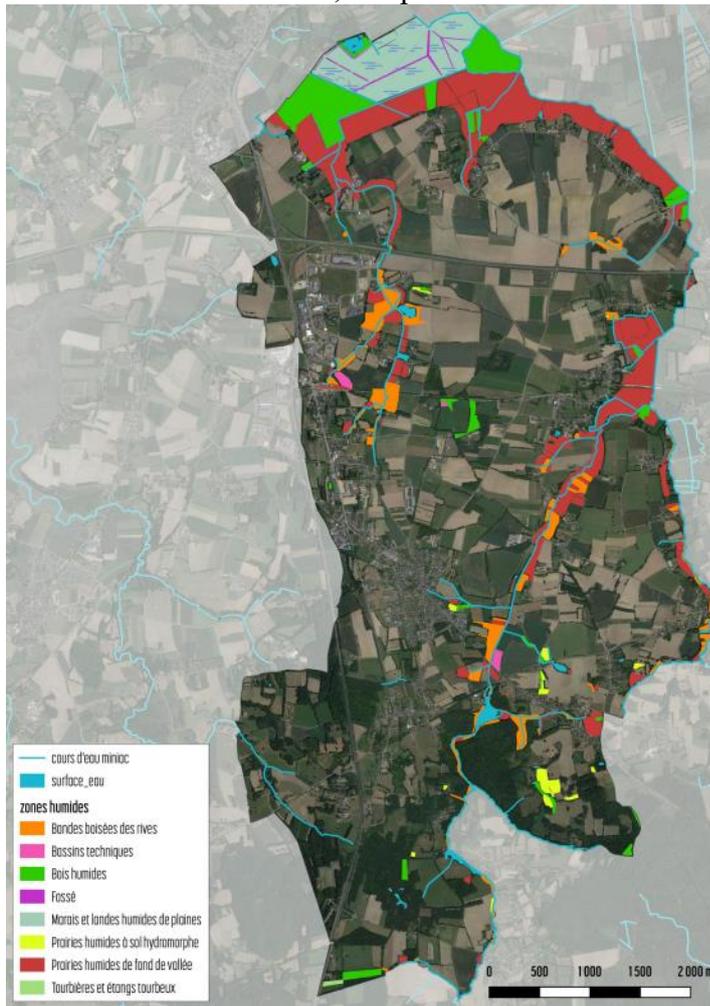


L'inventaire des zones humides réalisé dans le cadre du SAGE en 2009 révèle que plus de 445 hectares sont concernés par ces milieux spécifiques. Plus de la moitié de ces surfaces concernent des prairies humides de fond de vallée. Les autres catégories les plus représentées sont des espaces boisés : les ripisylves qui bordent les cours d'eau ainsi que des bois humides. Contrairement à des territoires voisins comme celui de Plerguer, les peupleraies sont rares sur Miniac-Morvan.

Répartition des surfaces de zones humides sur le territoire communal

Sources : SAGE

Carte des zones humides , des plans d'eau et des cours d'eau



Les ressources souterraines

Sur le territoire communal, 47 forages ont été déclarés. Ces forages sont utilisés soit pour la production d'eau domestique, pour une utilisation agricole ou à des fins géothermiques. Ils produisent de 2 à 70 m³/h. Il n'existe pas, à ce jour, de périmètre de protection lié à des captages d'eau souterraine sur la commune.

La gestion des eaux

Le réseau d'adduction

Le réseau d'eau potable est géré au niveau intercommunal par le Syndicat Intercommunal des Eaux de Beaufort. La production est assurée par Saint-Malo Agglomération qui en a délégué la gestion à Véolia.

En 2019, le nombre d'abonnés sur Miniac-Morvan atteignait 2 081 pour une consommation de 157 807 m³. Rapporté au nombre moyen d'habitant par ménage cela fait environ 28m³ par habitants. Cependant, cet indicateur est à prendre avec précaution car la commune accueille de grandes entreprises qui peuvent avoir une consommation importante.

Assainissement des eaux usées

Le bourg, le Vieux-Bourg, et le hameau le Rocher sont raccordés à la station d'épuration située au Sud du bourg, à proximité du carrefour de l'ancienne RN 176 et de la départementale D73.

Elle dispose d'une capacité nominale de 4 000 EH. En 2020, sa charge maximale a été de 2 924 EH (2 311 en moyenne). Elle dispose donc d'une marge par rapport à sa capacité maximale. Les eaux épurées de cette station sont rejetées dans la Molène qui coule à proximité.

Réseau et station d'Actipole :

Cette station d'épuration de type « boue activée » dispose d'une capacité nominale 3000 EH afin de répondre aux besoins liés à l'extension de la zone d'activités. Une vingtaine de branchements sont recensés ce qui correspond aux entreprises de la zone. La charge moyenne mesurée est de 540 EH. Les eaux traitées sont rejetées dans le ruisseau du Bois Hamon.

Réseau et station de la Ville Oger :

La station d'épuration de la ville Oger (La Roussaie), de type « lit bactérien » a une capacité nominale de 300 EH. Son inauguration date de 2017. L'objectif étant le raccordement des hameaux proches de la ville Oger, des Herlevins et de la Ville Aubry sur un total de 120 habitations. Sa charge moyenne est de 234 EH.

L'assainissement non-collectif

La compétence d'assainissement non-collectif, gérée par Saint-Malo Agglomération, concerne environ 450 logements situés à l'écart du bourg.

Assainissement des eaux pluviales

Le réseau d'assainissement collectif de Miniac-Morvan est de type séparatif. Les eaux pluviales sont donc collectées et rejetées dans les cours d'eau proches (La Molène, Le Meleuc et du Bois Hamon). Lors de la dernière révision du PLU, la commune a élaboré son zonage d'assainissement des eaux pluviales en limitant son étendue au bourg et ses extensions Nord.

Sur Actipole, les surfaces imperméabilisées sont particulièrement importantes ce qui oblige chacun des lots à s'équiper de leur propre bassin.

Biodiversité

La mare de Saint-Coulban : un cœur de biodiversité

Le Nord du territoire est concerné par un périmètre de ZNIEFF de type 1. Cette Zone d'Intérêt Faunistique et Floristique des marais de la mare de Saint-Goulban occupe une superficie totale de 474 hectares répartis sur sept communes. Sur Miniac-Morvan, cette ZNIEFF concerne près de 194 hectares.

Les multiples statuts de protection des marais Les Marais de Dol sont aussi concernés en partie par une protection Natura 2000 de la Baie du Mont Saint-Michel. Il est à ce titre classé Zone de Protection Spéciale (ZPS) qui est gérée par la délégation Normandie du Conservatoire du littoral. Sur Miniac-Morvan, ce périmètre occupe 298 ha sur les franges Nord du territoire.

Les autres réservoirs de biodiversité :

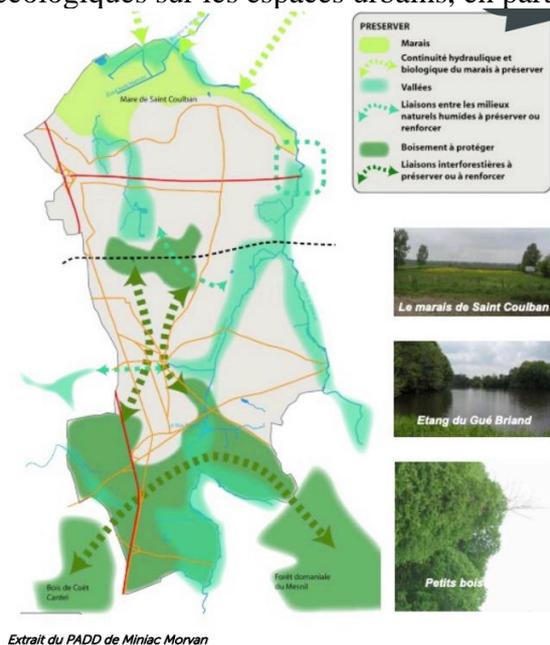
Le couvert forestier sur la commune représente 745 hectares soit près du quart du territoire. Les espaces boisés se concentrent dans la partie Sud et le long des cours d'eau. Elles participent alors à la composition des corridors écologiques du Meleuc et de la Molène. Le Sud du territoire est colonisé de forêts plus anciennes, en particulier autour des étangs. La forêt domaniale du Mesnil, reconnue comme ZNIEFF de type II concerne 18,9 hectares sur Miniac-Morvan.

Le réseau bocager :

Le bocage est inégalement présent sur la commune où il représente 143 km. La réhabilitation du bocage est en cours sur le territoire de Saint-Malo Agglomération. Depuis 2010, la plantation de haies bocagères a été menée via le programme « Breizh Bocage » qui bénéficie de financements européens (FEADER).

Trame verte et bleue

Sur Miniac-Morvan, l'intégration des principes de trame verte et bleue étaient déjà abordés dans le PLU de 2017. Dans ce schéma, la volonté de protection était déjà mise en avant. À cela s'ajoutait la volonté d'assurer des interconnexions entre les parties Nord et Sud de la commune en améliorant les perméabilités écologiques sur les espaces urbains, en particulier celui du centrebourg



Volet sanitaire et énergétique

Gestion des déchets

La collecte et le traitement des déchets est assurée par Saint-Malo Agglomération. Le ramassage hebdomadaire des ordures ménagères est dissocié de celui des déchets recyclables (tous les 15 jours). Pour les déchets en verre, la commune dispose de deux points de collecte volontaire situés sur le parking du cimetière et au niveau du Stade.

La déchèterie de Miniac-Morvan est un équipement intercommunal géré au niveau de Saint-Malo Agglomération. Elle se situe au Sud de Vieux Bourg, près du hameau dit « Le Gavre »

Réseau électrique et lignes à haute tension

Deux lignes à très haute tension traversent le territoire. En provenance de l'usine de la Rance située sur la Richardais, ces lignes ont un impact visuel notoire dans le paysage. De plus, elles représentent une servitude qui conditionne les implantations et les aménagements futurs.

Internet

La couverture du réseau internet filaire est inégale sur la commune. Alors que l'espace rural est restreint à d'un débit de 6 à 25 Mbit/s, le centre-bourg bénéficie d'un débit supérieur allant jusqu'à 100 Mbit/s.

Le classement sonore des voies

Sur Miniac-Morvan, seules la D137 et la N176 sont classées en catégorie 2 pour laquelle la zone affectée par le bruit s'étend sur 250m de part et d'autre de la voie.

Sites et sols pollués

Plusieurs sites potentiellement pollués sont recensés sur le territoire, six sites sont classés ICPE. Un seul d'entre eux est classé SEVESO en seuil haut, il s'agit de l'entreprise de transport Guevel, située au Nord d'Actipol.

Risques naturels

Le PPRSM (Plan de Prévention des risques de submersion marine) des marais de Dol de Bretagne circonscrit l'inconstructibilité d'une large partie des Marais Noirs. Même si les hameaux historiques bordent cette zone, aucun bâtiment habité n'est concerné par cette prescription.

Risque de rupture de barrage

Le risque de rupture du barrage de Mireloup constitue un risque technologique dans le cadre du dossier départemental des risques majeurs (2015). Le territoire de Miniac-Morvan est concerné sur ses franges Est avec notamment les hameaux de la Ville Oger et des Herlevins dont les abords peuvent être touchés par l'onde de submersion.

Gestion de l'énergie

Miniac-Morvan dispose en 2020 d'une capacité de 166 KWh de production de photovoltaïque. Ce chiffre est en constante progression d'une année sur l'autre. Il existe un fort potentiel pour le développement photovoltaïque à travers les surfaces disponibles sur les bâtiments industriels (Actipole), agricoles ou publics (espace Bel-Air).

La dépendance aux énergies fossiles est particulièrement ressentie sur le thème des transports. L'usage de véhicules individuels (90,2 %) est nettement plus marqué.

Des indicateurs de suivi sont mis en place pour :

- Milieux naturels et biodiversité,
- Espaces agricoles,
- Ressources du sol,
- Risques naturels et technologiques,
- Assainissement,
- Ressources énergétiques,
- Gestion des déchets/pollutions des sols,

4.1.3. Justifications

La réalisation du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement ont permis de faire émerger un certain nombre de constats et d'enjeux qui ont orienté le choix des élus dans le cadre de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le projet démographique et programme habitat

Prospectives réalisées à partir de différents taux d'accueil de la population de 2023 à 2033

Le scénario retenu :
Le rythme de production de logements par an :
 Cette prospective met donc en avant un rythme d'environ **29 logements à construire par an**, compatible avec le PLH

Prospective (taux annuel)		1,10%	1,15%	1,20%	1,25%	1,30%	1,35%
Nombre d'habitants à la date d'approbation du PLU (2023)	4391						
Nombre d'habitants supplémentaires à accueillir		483	505	527	549	571	593
Population à la fin de durée de vie du PLU (2033)		4874	4896	4918	4940	4962	4984
Taille des ménages à la fin durée de vie du PLU (2033)	2,28						
Nombre de ménages total à la fin durée de vie du PLU (2033)		2138	2147	2157	2167	2176	2186
Nombre de résidences principales à la date d'approbation du PLU (2023)	1869						
Nombre de logements à construire		269	278	288	298	307	317
Moyenne par an (2023-2033)	10 ans	27	28	29	30	31	32

L'amélioration du parcours résidentiel a été retenu comme levier de diversification du parc de logements sur la commune.

Face aux besoins (114 demandes en attentes fin 2021), les élus ont retenu la production d'environ 100 logements sociaux pour atteindre 231 logements en 2033 ce qui portera le taux à 10,7 % du parc. Le rythme de production annuel est donc proposé à 10 logements locatifs sociaux (LLS).

Justification du projet urbain et de la politique de gestion de l'espace

Mobilisation du bâti existant

Le SCoT du Pays de Saint-Malo impose la remise sur le marché d'au moins la moitié des logements vacants hors rotation naturelle, soit 13 logements. En parallèle, 15 constructions sont éligibles au changement de destination. L'ensemble de ces logements sont donc retirés des besoins de production sur la durée du PLU.

Privilégier la densification

Tableau d'analyse des capacités de densification

Catégorie de parcelle selon la difficulté de mobilisation	Coefficient de « dureté foncière » (difficulté à sortir l'opération)	Nombre de logements potentiels	Part de mobilisation projetée	Estimation "réaliste" de logements sur la durée du PLU
Terrain viabilisé directement accessible par la voie une seule unité foncière	0	13	90%	12
Terrain viabilisé directement accessible, nécessite division (jardin...) ou question d'accès difficile (sécurité...)	1	40	70%	28
Terrain divisible sur plusieurs unités foncières (regroupements de jardin) ou terrain enclavé sur une unité (nécessitant réorganisation) ou cumulant division et sécurité	2	102	50%	51
Terrains avec construction à démolir ou enclavés ou constructibilité complexe (topographie + accès...)	3	3	30%	1
Opération de démolition reconstruction	4	40	20%	8
Total		198		100

Entre 2018 et 2022, c'est environ 24 permis qui ont été accordés pour de nouveaux logements en densification "douce" menées au gré des divisions foncières dans les espaces urbains existants (zones Ue et Uc). Partant de ce constat, le rythme de 6 logements/ an est retenu pour estimer les possibilités de densification sur le prochain PLU soit 60 logements sur les dix prochaines années. En retenant la quarantaine de logements programmés sur les emprises de la gare et des anciens ateliers communaux couplés au rythme présumé de densification douce, l'objectif d'une centaine de logements est retenu sur les dix ans d'application du prochain PLU.

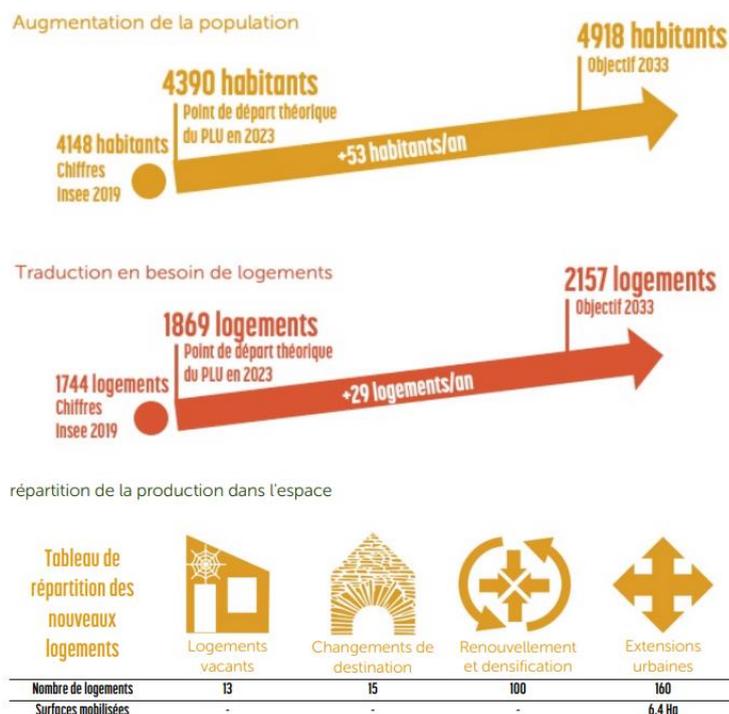
Dynamique actuelle et projets en cours

	Logements concernés	Surfaces concernées (en hectare)
<u>Logements accordés en extension sur la période 2018-2022 (sur la base des permis de construire accordés)</u>	86	3,25
Surfaces d'espace publics artificialisés sur la période 2018-2022 (voirie des nouveaux lotissements)	-	1,36
<u>En cours ou à venir avant l'approbation du PLU (La Saboterie)</u>	54	1,5
Total	140	5,61

Sur les 288 logements à produire sur la durée du PLU, 160 sont retenus pour être produits en extension urbaine :

- 65 sur le secteur "Est-Bourg" de 2,12 ha, soit une densité de 30 logements/ha,
- 95 sur le secteur "Bel-Air" de 4,28 ha soit une densité de 22,1 logements/ha,

Synthèse/récapitulatif



Projection de la consommation pour l'habitat :

	Logements concernés	Surfaces concernées (en hectare)
Logements réalisés en extension sur la période 2021-2022 (sur la base des permis de construire accordés)	35	1,5
En cours ou à venir avant l'approbation du PLU (Le Clos Ratel)	54	1,5
Rythme d'extension projeté jusqu'en 2031	140	5,12
TOTAL	229	8,12

Projection de la consommation pour les activités :

Le développement d'Actipole a engendré de fortes consommations d'espaces NAF sur la décennie 2011-2021 avec près de 24 hectares. Dans cette révision, il n'y a pas de nouvelle zone AU destinée aux activités économiques.

Le projet au regard du SCoT

A l'échelle de Miniac-Morvan accueillir 53 nouveaux habitants par an revient à une croissance démographique annuelle moyenne d'environ 1,2%. Ce pourcentage semble plutôt adapté aux objectifs du SCoT car au sein des 15 communes périurbaines, Miniac-Morvan fait partie de celles qui cumulent le plus de critères (dynamiques passées élevées, situation de repli du littoral à moins de 15 km par rapport au risque PPRSM et présence d'une gare) et justifie donc une croissance démographique supérieure à la moyenne.

Le PLU respecte bien les différents objectifs affichés dans le DOO du SCoT de Saint-Malo en termes de consommation de l'espace.

Justification de la politique de développement économique

Développement des zones d'activités

Au cours des deux dernières décennies, Miniac-Morvan a connu une importante extension de ses secteurs dédiés aux activités. C'est surtout sur Actipole que l'accueil d'activités d'industrie "lourde" a profondément marqué les abords de l'axe Rennes-Saint Malo. D'initiative intercommunale, cette zone est aujourd'hui arrivée au terme de son processus d'accueil. Les élus ont souhaité permettre une intensification des activités sur Actipole afin d'optimiser le foncier existant.

Favoriser les polarités

Tout logiquement, le centre-bourg et sa périphérie proche s'affichent comme le point névralgique en termes de commerces, services et équipement. Le Vieux-Bourg, situé plus au Sud, s'affiche aussi comme une polarité secondaire avec quelques établissements durablement implantés.

Le secteur de la Gare, située sur la Costardais, s'inscrit comme un autre point d'intensité sur la commune. Si actuellement le trafic ferroviaire n'est pas l'élément le plus décisif, ce secteur peut aujourd'hui être considéré comme une polarité secondaire au regard des commerces et établissements implantés le long des voies.

Conforter l'activité agricole

Dans la continuité du PLU de 2017, la protection des espaces agricoles est garantie par une volonté de limiter fortement les développements dans l'espace rural. Ainsi les hameaux n'ont pas vocation à s'étendre selon la volonté des élus. Le découpage des STECAL se fait en retrait des exploitations existantes. Leur caractère particulièrement mesuré n'est pas de nature à compromettre les espaces de production.

Le développement des énergies renouvelables

Face aux enjeux de décarbonation et de transition énergétique, la commune souhaite favoriser le développement des énergies renouvelables, notamment la production photovoltaïque en misant davantage sur les espaces urbanisés à vocation d'activité.

Justification de la politique de services, d'équipements et de commerces

La commune possède un bon niveau d'équipements et de services, autant pour les habitants et pour les activités du territoire. Cela favorise l'attractivité résidentielle de Miniac-Morvan.

La commune anticipe la création de certains équipements à portée communale et intercommunale.

- Un secteur proche du pôle sportif et culturel de Bel Air pour l'implantation d'un équipement à vocation éducative (collège) ;
- Une zone 2AU de 11 hectares à l'Ouest de la 2x2 voies près de la Ville Boutier pour l'implantation d'un équipement hospitalier.

Justification de la politique des mobilités

La qualité du réseau routier et son entretien sont des atouts qui favorisent l'attractivité de la commune et de ses économies.

Le PLU identifie les entrées de ville. Leur sécurité et le renforcement des aménagements pour les piétons et vélos sont pris en compte dans le plan.

La multiplication des liaisons douces entre les espaces d'activités, les équipements, les lieux d'habitat permettra d'offrir une première véritable alternative à l'utilisation individuelle de la voiture.

La commune favorise le covoiturage et l'utilisation des transports collectifs et incite à promouvoir un usage raisonné de la voiture.

Justification de de la gestion équilibrée des milieux et de la préservation des sites

Le territoire communal offre une diversité de milieux de qualité composés d'éléments riches, favorables au maintien et au développement de la biodiversité. L'objectif est de conserver toutes les composantes de cette trame verte et bleue et de préserver ces espaces naturels de toute urbanisation ou activité pour favoriser le développement de la biodiversité et le maintien de sa richesse.

Justification de la politique patrimoniale et les paysages

Les repères remarquables comme les corps de ferme, châteaux, manoirs, ou encore le petit patrimoine sont identifiés et protégés. Ces bâtiments sont protégés au titre du L151-19 du CU. 13 d'entre eux peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Des éléments complémentaires relevant du petit patrimoine rural ou de vestiges archéologiques ont également été repérés et ciblés par une protection.

La commune de Miniac-Morvan souhaite conserver son cadre de vie de qualité qui participe à son attractivité et favorise sa dynamique démographique. Dans ce cadre, les ambiances urbaines et la qualité des espaces publics seront renforcées en conservant les éléments remarquables et architecturaux et en protégeant les espaces de respiration et végétalisés dans le tissu aggloméré, en écho avec les orientations défendues pour réhabiliter la nature en ville.

4.1.4. Évaluation environnementale

Le PLU de Miniac-Morvan est concerné dans un rapport de compatibilité par le SCoT du Pays de Saint-Malo, le PLH de Saint-Malo Agglomération (2023-2029) ainsi que son PCAET, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des Marais de Dol et le SAGE de Rance-Frémur.

Analyse thématique des incidences du PLU sur l'environnement

Incidences du PLU sur la trame verte et bleue

Sur un axe Nord-Sud, le territoire relie les grands réservoirs de biodiversité tels que la forêt du Mesnil et les Marais Noirs avec notamment la mare de Saint-Coulban.

Pour rappel, la trame bleue Miniac-Morvan est représentée par 50 km de cours d'eau, une trentaine de plans d'eau de toutes tailles (mares, étangs, etc.) qui couvrent une surface d'environ 30 ha et enfin par plus de 450 ha de zones humides. La préservation de la ressource en eau et de ses espaces humides constitue un des enjeux forts du PLU pour leurs rôles dans le maintien de la biodiversité. La trame verte est beaucoup plus diffuse territorialement et variée dans les milieux qui la composent. Les éléments constitutifs de la trame verte sont principalement les espaces boisés et les haies bocagères. Le territoire communal se caractérise par un linéaire de haies bocagères de 143 km et une trame boisée qui s'étend sur plus de 745 ha.

Le maillage écologique du territoire est contraint par la présence de grands axes de circulation qui se posent comme des ruptures majeures sur des axes Est-Ouest (D137) et Nord-Sud (N176). De plus, la structure urbaine du bourg et de ses extensions jusqu'à Actipôle forment une barrière supplémentaire délétère au continuités.

Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur le réseau Natura 2000

La commune dispose d'un site Natura 2000 sur 298 ha : la ZPS des marais de Dol intégrant un ensemble plus large de la baie du Mont-Saint-Michel. Le PLU n'envisage pas de développement sur ou à proximité de ce périmètre Natura 2000. Les incidences devraient rester indirectes.

Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur la trame verte

Sur la commune, les boisements s'étendent sur près de 734 ha, soit environ 1/4 du territoire. Presque l'ensemble de ce patrimoine boisé est protégé dans le PLU. Ainsi, Le PLU a classé ces secteurs en grande majorité en zone naturelle. Le secteur N correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Cette zone a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. La prise en compte de cette trame boisée repose également sur le classement de plus de 381 ha d'espaces boisés classés (EBC) à protéger au titre du L113- 1 du Code de l'Urbanisme et de 31,8 ha au titre de L151-23 du Code de l'Urbanisme (Autres boisements à conserver).

Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur la trame bleue

La protection du réseau hydrographique s'est appuyée sur les recensements de cours d'eau de la base BDtopo de l'IGN. Cet inventaire a permis d'identifier 46 km de cours d'eau localisés majoritairement dans des secteurs naturels (N), permettant ainsi leur préservation.

les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Les zones humides, issues de l'inventaire réalisé par le SAGE en 2008-2009, a permis d'identifier 482 ha de zones humides, soit 15 % de la commune. Cet inventaire de zones humides a été intégralement pris en compte dans le PLU. En outre, des inventaires complémentaires ont été réalisés en 2016, 2021 et 2023 sur les secteurs de projet pour vérifier l'absence de zones humides.

Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur la biodiversité

D'une manière générale, la préservation de la Trame Verte et Bleue dans le PLU aura des incidences positives sur le maintien et le développement de la biodiversité à l'échelle locale.

En outre, afin d'éviter la prolifération des espèces invasives le PLU intègre l'inventaire de la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne du Conservatoire botanique national de Brest.

Indicateurs de suivi

- Boisements : 5 indicateurs,
- Bocage : 4 indicateurs,
- Cours d'eau : 1 indicateur,
- Zones humides : 2 indicateurs,

Incidences du PLU sur les espaces agricoles

Le zonage du PLU reconnaît et identifie des secteurs agricoles A et Aa. La mise en place de ce secteur va permettre de favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, de permettre le développement et la diversification des activités agricoles sur le territoire, et de préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu. Les bâtiments susceptibles de changer de destination sont identifiés et pourront évoluer à condition de ne pas compromettre les activités agricoles. En définitive, le PLU laisse à l'agriculture, tout l'espace nécessaire à son maintien et à son développement, tout en protégeant les espaces naturels. 4 indicateurs de suivi sont mis en place.

Incidences du PLU sur les sols et la consommation foncière

Le programme prévoit 44% des logements en densification, renouvellement urbain ou mobilisation des logements vacants existant et changements de destination. Enfin, le PADD entend limiter les

constructions neuves dans l'espace rural puisque la priorité est de conforter la centralité communale et son tissu aggloméré.

Le PLU prévoit une consommation d'espace d'environ 0,64 ha/an à vocation résidentielle. Comparé au 2 ha/an constatés sur la période précédente, ce potentiel représente une modération d'environ 70% de la consommation d'espace.). En matière de densité, chaque OAP précise les densités minimales qui sont supérieures au précédent PLU.

8 indicateurs de suivi sont mis en place.

Incidences du PLU sur la ressource en eau

Eau potable :

L'accroissement démographique prévu dans le PLU, générera une demande supplémentaire de 62 m³/j, soit environ 22 600 m³/an. Cela représente environ 0,8% de la quantité d'eau aujourd'hui facturée à l'échelle du syndicat. Une étude plus globale à l'échelle de l'ensemble du territoire desservi permettrait de garantir l'adduction à long terme.

Dans le règlement du PLU, il est précisé que toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable mais doit aussi d'être équipé d'un dispositif de récupération d'eau de pluie.

Assainissement collectif :

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement et tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Assainissement non collectif (ANC) :

Saint-Malo Agglomération assure le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il y a environ 450 installations d'assainissement non collectif sur la commune. Le PLU a maintenu le principe de développement limité des espaces naturels et agricoles dans les secteurs non raccordés à l'assainissement collectif, en particulier au niveau des hameaux. Seuls quelques possibilités de changements de destination dans l'espace rural restent aujourd'hui possibles.

Eaux pluviales :

Le règlement du PLU précise que les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées et que l'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Un coefficient de pleine terre est fixé dans plusieurs secteurs du PLU pour limiter l'artificialisation.

6 indicateurs de suivi sont mis en place pour l'eau potable et 6 pour les eaux usées.

Incidences du PLU sur le climat, l'air et les énergies

Pour s'engager vers un urbanisme plus « durable », la commune a établi un règlement de PLU ne faisant pas obstacle aux constructions plus écologiques et aux énergies renouvelables. Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, devront faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Sur les secteurs d'activité, l'obligation d'ombrière est portée aux espaces de stationnement de 1500 m² et plus. À cela s'ajoute un volet spécifique au photovoltaïque dans l'OAP "secteurs d'activités"

Pour proposer une alternative à la voiture, le PLU encourage le développement et la pratique des déplacements doux et du covoiturage à travers l'OAP de la gare notamment.

Ainsi, d'une manière générale, le PLU met en œuvre des mesures pour tendre vers une réduction de l'utilisation d'énergie carbonée et l'amélioration de la qualité de l'air.

8 indicateurs de suivi sont mis en place.

Incidences du PLU sur le paysage et le patrimoine

La préservation et la valorisation du paysage est un enjeu fort inscrit au projet de PLU, puisque le projet entend « Conserver un cadre de vie de qualité en milieu urbain et à proximité ». Dans ce cadre, les ambiances urbaines et la qualité des espaces publics seront renforcées en conservant les éléments remarquables et architecturaux et en protégeant les espaces de respiration et végétalisés dans le tissu aggloméré. De même, les entrées de bourg seront plus visibles selon le PADD à travers une requalification des voies et des cheminements.

En matière de patrimoine bâti, le PADD entend préserver le patrimoine identifié officiellement (monuments historiques), ainsi que les éléments non protégés, mais qui présentent un intérêt (protégés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme). Enfin, quelques bâtiments seront identifiés de manière à leur permettre un changement de destination potentiel pour un usage d'habitation.

Sur le plan de zonage figure à titre informatif les secteurs concernés par une sensibilité archéologique où des dispositions spécifiques s'appliquent au titre du code du Patrimoine.

Incidences du PLU sur les risques majeurs

Le PLU prend en compte les risques naturels et technologiques connus et les projets envisagés visent à ne pas accroître les biens et les personnes exposés. Le PADD entend prendre en compte le risque d'inondation.

La commune est concernée par le risque de submersion et de rupture de barrage. Pour prendre en compte la présence de ce risque, les zones inondables sont localisées sur le plan des servitudes d'utilité publique et les zones à urbaniser sont éloignées de ces zones potentiellement inondables. 4 indicateurs de suivi sont mis en place.

Incidences du PLU sur les nuisances sonores

Les orientations du PADD ne généreront pas de nuisances sonores supplémentaires notables. Au contraire, la diversification des mobilités et notamment le développement des mobilités alternatives à la voiture, sont bénéfiques pour lutter contre les nuisances sonores.

Incidences du PLU sur la gestion des déchets

La question des déchets n'est pas gérée directement par les documents d'urbanisme. Cependant elle représente une nuisance que le PLU doit intégrer.

Différentes actions de prévention sont déjà menées pour réduire la quantité de déchets : sensibiliser les jeunes, compostage individuel, site internet pour inciter à la réutilisation, le réemploi, et la réparation, promotion du stop pub.

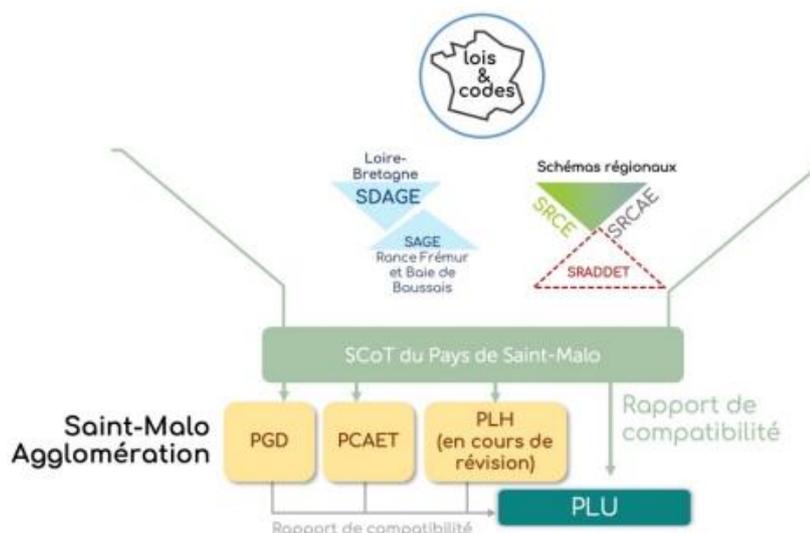
Les nouvelles habitations seront gérées collectivement, conformément aux préconisations de l'organisme chargé de la collecte.

5 indicateurs de suivi sont mis en place.

Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et évaluation des incidences du plan sur ces zones

Un résumé non technique de 20 pages termine le volet des justifications et évaluation environnementale.

4.1.5 – Articulation du PLU avec les documents cadres



Articulation avec le SCoT du Pays de Saint-Malo

L'analyse de l'articulation avec le SCoT a été menée à travers les 118 objectifs exposés dans le document d'orientation et d'objectif (DOO). La vérification de cette compatibilité se fait à travers une grille de lecture qui analyse, objectif par objectif la bonne prise en compte du PLU.

Si tous les objectifs ne concernent pas précisément la commune de Miniac-Morvan le SCoT se positionne sur un certain nombre de points dont :

- La limite de 30 hectares d'extension urbaine (à partir de l'approbation du SCoT)
- L'imposition d'une densité moyenne de 22 logements/ha
- les objectifs de densification et de renouvellement urbain doivent être à minima de 5% (1,5 ha).
- la mobilité, renforcement de l'urbanisation autour de la gare,
- l'identification des liaisons douces,
- le maintien de la qualité paysagère des espaces ruraux,
- le développement de la biodiversité en ville,

Articulation avec l'agglomération de Saint-Malo

Articulation avec le PGD

L'articulation avec le plan Général de Déplacement se fait essentiellement autour des questions d'organisation des mobilités à travers les futurs aménagements.

Articulation avec le PLH

L'articulation avec le PLH (programme local de l'habitat) s'appuie sur le nouveau document à paraître en 2023 notamment sur les objectifs de production de logements sociaux (10 logements / an), majoritairement programmés sur des secteurs proches du centre-bourg.

Articulation avec le PCAET

- Réduction des dépenses énergétiques dans une optique de sobriété, d'une adaptation au changement climatique mais aussi le développement des énergies renouvelables sur le territoire.

- Développement du solaire mais pas de l'éolien,
- La localisation des projets a été retenue de manière à optimiser les mobilités alternatives,

L'articulation avec les SAGE

Elle est analysée à travers des dispositions comme la protection des cours d'eau et des zones humides ainsi que le thème des continuités écologiques. Le PLU consacre dans son OAP thématique "trame verte et bleue" un large volet à l'aménagement des ripisylves.

4.2. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD se décline à travers 4 thèmes :

"Un territoire au carrefour des écosystème" dans lequel les orientations de protection et de réhabilitation des éléments naturels du territoire sont énoncés. La volonté de reconnecter les réservoirs de biodiversité (Baie du Mont-Saint-Michel, Vallée de la Rance et Forêt du Mesnil) est l'un des objectifs principaux défendus ici. Cette ambition se traduit par une protection affirmée des corridors existants (Meleuc, Molène, ruisseau du Bois Hamon) ainsi que des réservoirs secondaires (espaces boisés). Le maillage écologique bocager vise à être renforcé dans ses protections mais aussi à être étoffé de nouvelles connexions sur des secteurs agricoles très ouverts. Enfin, l'objectif d'améliorer la place de la nature en ville est aussi proposé.

La seconde partie "une urbanisation maîtrisée" définit le projet de développement résidentiel du territoire en s'appuyant sur une volonté de réduire l'artificialisation des sols en définissant des objectifs de modération de la consommation de l'espace. Dans ce cadre une augmentation de 530 habitants est prévue dans les 10 ans. Elle se traduit par l'augmentation de 288 logements supplémentaires sur toute la durée du PLU, selon le tableau ci-dessous :

Tableau de répartition des nouveaux logements	 Logements vacants	 Changements de destination	 Renouvellement et densification	 Extensions urbaines
Nombre de logements	13	15	100	160
Surfaces mobilisées	-	-	-	6,39 Ha

D'autre part, ce volet du PADD énonce d'autres objectifs politiques comme celui d'une densification intégrant la qualité urbaine mais aussi une diversification du parc de logements pour répondre aux évolutions de la population notamment sur la problématique du vieillissement.

La troisième partie du PADD se consacre à la mobilité. Elle vise à favoriser les modes alternatifs de déplacement en intégrant des dispositions favorables aux aménagements cyclables et piétons sur le territoire. D'autre part, elle prévoit aussi une stratégie visant à favoriser un usage des transports en commun notamment à travers la localisation des secteurs de développement et le renforcement du quartier de la Gare comme entrée de ville.

Enfin la dernière partie du PADD porte un volet sur le développement économique de la commune. Outre le renforcement des pôles de commerces et services existants (centre-bourg, Vieux Bourg, gare) elle expose la volonté de poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises mais dans une logique de densification des zones d'activités. Elle défend aussi le principe d'un soutien au monde agricole et des possibilités de diversification d'activités en milieu rural. Enfin, elle présente le dessein d'implantation d'équipements à dimension intercommunale sur différents thèmes tels que la santé ou l'éducation et aborde aussi la volonté de développement des énergies renouvelables.

4.3. Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP thématiques regroupent plusieurs thèmes :

- OAP parcs d'activités dans lesquelles sont définis des principes d'amélioration des composantes urbaines des zones d'activités mais aussi leur optimisation foncière et leur densification ainsi que le développement des dispositifs photovoltaïques.
- OAP "trame verte et bleue" qui définit les principes de protection et de réhabilitation des composantes naturelles (plantation d'arbres, gestion de la ripisylve, réduction des ruptures écologiques, perméabilité des sols, éclairage urbain). Cette OAP intègre un volet "nature en ville" traitant spécifiquement des espaces urbains et à urbaniser.
- OAP clôtures et ambiance urbaine qui propose des principes d'insertion des clôtures et d'harmonisation du paysage de la rue en favorisant certains types de clôtures au regard de critères de qualité esthétiques et écologiques.
- OAP densification qui expose des principes visant à l'optimisation des espaces urbains existants en apportant des schémas d'implantation du bâti mais aussi de l'organisation des accès...etc.

OAP Sectorielles

L'échéancier s'inscrit dans un rapport de compatibilité. Bien que des adaptations restent possibles, il vise à prioriser certains secteurs de développement par rapport à d'autres dans le cadre de la stratégie de développement de la commune.

Année :	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Est centre-bourg	immédiat										
Bel-Air 1	court-moyen terme										
Bel-Air 2	moyen terme										
Quartier de la Gare (renouvellement urbain)	Sans échéancier										
La Brizardière	Sans échéancier										

OAP 1 - EST BOURG

D'une superficie de 2,12 ha et un nombre minimum de 65 logements (30 lgts/ha uniquement pour zone 1AU). Dans le cadre de cette OAP, un minimum de 23 logements locatifs sociaux sont programmés



Programmation du bâti

- 20 logements en bâti collectif
- 12 logements en bâti intermédiaire
- 6 lots groupés
- 16 logements individuels en béguinage
- 15 lots libres
- 1 équipement collectif

OAP 2 - BEL-AIR

Nombre minimum de logements :

- 95 logements en extension urbaine (zone 1AU et 2AU)
- 10 logements en renouvellement urbain (zone Ue) densité projetée : 22,7lgts/ha(en extension)

Phasage :

L'urbanisation devra être menée dans l'ordre indiqué par l'échéancier : le secteur Bel-Air 1 est prioritaire au secteur Bel-Air 2. Les secteurs indiqués "hors phasage" peuvent être réalisés indépendamment de cet échéancier

Objectifs de mixité sociale :

- En extension urbaine : 45 logements minimum
- en renouvellement urbain (anciens ateliers communaux : 4 logements minimum)



4.4. Le règlement littéral

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Miniac-Morvan. Le règlement est composé :

- des documents graphiques, qui délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.
- du règlement littéral, qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

ZONE	DÉFINITION	surface PLU 2023
Uc	Zone urbaine centrale	8,78
Ucv	Zone urbaine centrale du Vieux bourg	5,68
Ue	Zone urbaine résidentielle	104,77
Ueg	Zone urbaine spécifique au quartier de la gare	1,69
Ua1	Zone d'activités économiques de la gare et du Chemin Bleu	10,07
Ua2	Zone d'activités économiques d'Actipôle	70,07
Ua3	Zone d'activités économiques du Haut Gouillon / La Saboterie	2,27
UI	Zone dédiée aux équipements publics	4,63
TOTAL zones U		209,38
1AU	Zone à urbaniser confortant la centralité	6,39
2AUh	Zone à urbaniser dédiée à un équipement hospitalier	11,57
TOTAL zones AU		17,94
Aa	Zone agricole à protection stricte	59,84
A	Zone agricole	1821,05
N	Zone naturelle	1053,03
TOTAL zones A et N protégées		
Atm	secteur dédié aux sports mécaniques	2,72
Ata1	Secteur d'activité de service en milieu rural	0,17
Ata2	Secteur d'activité hôtelière en milieu rural	0,28
Atc	Secteur dédié à l'implantation d'un local associatif	0,12
<i>TOTAL sites de taille et de capacité d'accueil limitées en A et N</i>		<i>3,29</i>
TOTAL GENERAL		3164,58

Pour chacun de ces zones, un règlement spécifique précise les règles applicables. Elles s'organisent en trois chapitres :

- Destination et sous destination autorisées / interdites et/ou sous condition ;
- Les règles de gabarit et d'implantations qui regroupent l'emprise au sol, les marges de recul, la hauteur des constructions, leurs aspects extérieurs et les principes d'architecture ainsi que les règles des espaces non bâtis ;
- Les règles de connectivité aux réseaux.

5. Avis des Personnes publiques associées (PPA)

Le PLU a été notifié aux « personnes publiques associées (PPA) » figurants au tableau ci-dessous. Ces PPA ont eu un délai de 3 mois maximum à compter de la réception du dossier pour émettre un avis, faute de quoi il est réputé favorable.

Les 10 avis reçus sont résumés pour l'essentiel de leur contenu dans le tableau ci-dessous :

Identité de l'organisme	Résumé de l'objet de l'avis émis sur le projet
MRAe	<p>N° MRAe 2023-010744</p> <p>La MRAe de Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 25 mai 2023. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.</p>
Chambre d'Agriculture	<p>Le projet de PLU de la commune de Miniac-Morvan est bâti sur un scénario démographique cohérent de +1,2 %, avec un objectif de densité moyen de 25 logements à l'hectare, les surfaces en extension urbaine pour l'accueil de nouveaux logements est de 6,4 ha. Afin de s'inscrire pleinement dans la trajectoire du ZAN, la densité sur les secteurs Bel-Air devra être poussée à 25 logements à l'hectare.</p> <p>Au moins 2 exploitations voient leur pérennité remise en cause par le règlement graphique. Ce dernier devra être adapté à la réalité du terrain et laisser des perspectives d'évolution à ces 2 outils économiques, conformément aux objectifs de la commune en matière d'agriculture inscrits dans le PADD. A défaut de la prise en compte de ces exploitations, notre avis sera à considérer comme défavorable.</p> <p>11,58 ha sont zonés en 2 AUH en vue de l'implantation du nouvel hôpital territorial. Le choix d'implantation ayant été validé dans la zone Atalante et conformément à la position de la Chambre d'agriculture exposée en réunion PPA, ce zonage devra être supprimé. A défaut, notre avis sera à considérer comme défavorable.</p> <p>Par ailleurs la chambre d'agriculture précise des corrections à apporter dans :</p> <p>Le règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au lieu-dit le Rocheret, la trame zone humide couvre totalement les bâtiments d'une exploitation agricole. La trame ZH interdit toutes constructions, grevant la pérennité de l'exploitation en bloquant toute possibilité d'évolution, - Au lieu-dit Gouillon, une exploitation est zonée en N. le règlement littéral de ce zonage n'autorisant pas la sous-destination « exploitation agricole », aucune évolution n'est possible sur ce site et sa pérennité est remise en cause. Il convient de sortir cette exploitation de la zone N. A défaut, notre avis est à considérer comme défavorable. <p>Le règlement littéral, modification dans les sous destinations exploitation forestière, exploitation agricole, logement de fonction et changement de destination.</p>
Etat	<p>Le scénario démographique envisagé dans le projet de PLU se montre raisonnable, en se situant en dessous du taux observé ces dernières années, afin de maîtriser son développement.</p> <p>Toutefois, le projet doit être clarifié sur la consommation foncière effectuée sur les dix années précédant l'arrêt du PLU, ainsi que sur l'ensemble de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (tant en habitat, qu'en activités ou encore en équipements) qui pourrait être effective sur la durée du PLU, que ce soit sur les zones urbanisées ou à urbaniser.</p> <p>Par ailleurs, le projet mobilise trop peu les possibilités de densification urbaine identifiées, et propose une densité plutôt faible sur certains secteurs d'OAP, notamment au regard des attentes de la loi Climat et Résilience.</p> <p>Afin de gagner en proactivité, les enjeux communaux doivent également être davantage mis en perspective à une échelle territoriale supérieure, où s'appréhende notamment la disponibilité de la ressource en eau potable. Sur ce point, le PLU arrêté devrait être mieux justifié et complété pour s'orienter vers un développement à consommation d'eau constante.</p>

	<p>Le projet communal intègre néanmoins une orientation forte de préservation et de renforcement des continuités écologiques, conscient du riche patrimoine naturel local. Le PADD s'articule autour d'une volonté de localiser l'urbanisation nouvelle au sein des espaces déjà bâtis, tout en travaillant sur la trame verte et bleue (TVB).</p> <p>Des préconisations sont ainsi déclinées dans une OAP TVB. Le PLU arrêté va même jusqu'à anticiper les aménagements à prévoir aux points de rupture de continuités identifiés (RD 137, RN 176, voie ferrée).</p> <p>Pour autant, le PLU doit gagner en efficacité en matière de préservation de la trame verte et bleue communale. Pour ce faire, il est important d'une part de prévoir des zonages de protection renforcés au niveau du site Natura 2000 et des zones humides d'importance, et d'autre part d'imposer les mesures de compensation en cas d'abattage d'arbres, bois ou haies.</p> <p>Après examen des pièces constitutives, l'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté est favorable avec réserves, Afin de lever ces réserves, je vous demande de prendre en compte les demandes formulées ci-dessous et de viser à l'amélioration générale du PLU, en intégrant le plus grand nombre des recommandations exprimées dans ce même avis.</p> <ul style="list-style-type: none"> - n° 1 : intégrer une cartographie représentant les limites durables pour le développement urbain, au-delà de l'échéance du PLU, telles que demandées dans l'objectif 23 du SCoT ; - n° 2 : confirmer ou infirmer l'existence d'une extension 1AUa au niveau de la zone d'activité de la Brizardière ; - n° 3 : indiquer la consommation d'espaces sur les dix années précédant l'arrêt du PLU - n° 4 : clarifier l'ensemble de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers planifiées par le zonage réglementaire (notamment intégration de la zone 2AUh en cas de maintien, espace ENAF non consommé de la zone U1, intégration de la consommation 2021-2022) ; - n° 5 : clarifier quelles sont exactement les capacités de densification identifiées, et prévoir de retenir environ 75 % de celles-ci dans la production de logements envisagée sur la durée du PLU ; - n° 6 : réduire les périmètres des STECAL Atc Croix de Villebret et Ata1 Maison Neuve ; - n° 7 : au niveau du site Natura 2000 au nord de la commune sur le Marais de St-Coulban, prévoir un zonage spécifique N indicé ne permettant éventuellement que les destinations liées aux seuls équipements recevant du public répondant à un besoin d'information ou de sensibilisation liée à la protection des espaces naturels ; - n° 8 : faire référence au SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais qui concerne une partie du territoire communal ; - n° 9 : préciser que l'inventaire des zones humides, ne peut être définitif, ni exhaustif. Les mesures de protection prévues doivent s'appliquer aux zones humides susceptibles d'être découvertes ultérieurement ; - n° 10 : intégrer un zonage indicé type Nzh pour une protection stricte des zones humides étendues et/ou remplissant des fonctions majeures à l'échelle du territoire ; - n° 11 : mettre en œuvre de façon systématique les mesures de compensation en cas d'abattage d'arbres, bois ou haies protégés. Le règlement doit à ce titre les imposer ; - n° 12 : dans le règlement de la zone N, respecter les caractéristiques minimums des clôtures imposées par la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée ; - n° 13 : justifier davantage la soutenabilité du projet de développement communal par rapport au potentiel de la ressource locale en eau à l'échelle intercommunale ; - n° 14 : produire en annexe du PLU un zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur,
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - n° 15 : indiquer les dispositions du PGRI à prendre en compte ; - n° 16 : mentionner si un schéma directeur d'assainissement des eaux usées a été réalisé. La collectivité compétente doit le cas échéant le mettre à jour, conformément au SAGE. <p>22 recommandations et 3 observations complètent l'avis de l'Etat.</p>
Région	<p>Nous vous invitons à anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui dans votre document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT de votre territoire. Si cette prise en compte reste volontaire et non obligatoire jusqu'à modification des SCOT, elle doit garantir de ne pas mettre à mal les capacités de développement des territoires bretons d'ici 2031. Effet, nous tenons à attirer votre attention sur le fait que le décompte légal a commencé depuis août 2021.</p>
Département	<p>Lors de la séance du 10 juillet 2023, la Commission permanente a émis les observations suivantes sur les enjeux environnementaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de reprendre en intégralité les chemins inscrits au titre du Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnées , - de mettre à jour la carte du découpage des masses d'eau suite à la modification récente de l'état initial (limites des masses d'eau Meleuc / Biez-Jean).
CDPENAF	<p>Pour le règlement des annexes et extensions en zone A et N, avis simple favorable sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en zones A et N, l'emprise au sol cumulée des annexes et extensions ne devra pas excéder 60 m², piscines comprises. - préciser la règle d'inter-distance d'au moins 100 m pour les annexes en zone N par rapport aux constructions agricoles. - préciser la règle de distance maximale de 20 m pour les annexes en zone A par rapport au bâtiment principal. - préciser la référence à la date d'approbation du PLU dans le règlement des annexes et extensions en zone agricole. <p>- Pour les STECAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avis simple favorable pour Le Bois Guyot et La Verrerie, - Avis simple favorable pour le STECAL La Maison Neuve sous réserve d'exclure la partie sud-ouest (partie hachurée) tel qu'indiqué sur le schéma. - Avis simple favorable pour le STECAL La Croix Villebret sous réserve d'exclure la partie ouest (partie hachurée) tel qu'indiqué sur le schéma.
PNR	<p>Le projet n'appelle aucun commentaire de la part du Syndicat mixte de préfiguration du Parc naturel régional Vallée de la Rance - Côte d'Émeraude</p>
Pays Saint Malo	<p>Le projet de PLU répond à grand nombre d'orientations et d'objectifs du SCOT mais nécessite néanmoins d'être complété sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La priorisation de l'implantation dans le centre-bourg des commerces et activités économiques compatibles avec l'habitat. - La traduction réglementaire des contraintes liées aux surfaces de plancher des nouvelles implantations commerciales dans les zones d'activités, ainsi que la possibilité d'y installer des commerces en lien avec la vente en circuits courts, - La cohérence d'un projet de PLU incluant un collège et un hôpital au regard du statut de commune rurale et périurbaine au sein du SCOT, - Les données chiffrées intégrant ces deux projets pour l'ensemble des services et équipements de la commune.

	<p>- Les sites d'accueil des énergies renouvelables.</p> <p>attirer l'attention de la Commune sur l'ajout de précisions à apporter au projet de PLU, qui permettraient de conforter le projet communal concernant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réflexion sur les limites durables pour le développement urbain, - La prise en compte des enjeux agricoles, - La liste des surfaces en densification et renouvellement urbain avec leur localisation, - L'offre de logements à destination des personnes handicapées, - La localisation des arrêts de bus existants sur la commune et les aires de covoiturage, - Les entrées de bourg, - Les stationnements vélos et la localisation des bornes électriques, - Les récupérateurs d'eau de pluie en zones UL et N. <p>attirer l'attention sur l'un des objectifs de la Loi Climat et Résilience visant sur la période 2021 à 2031, à réduire de moitié la consommation foncière réelle observée sur 2011-2021 à l'échelle de chaque Région.</p>
Saint Malo Agglomération	<p>Après analyse, il apparaît que le projet proposé intègre de manière satisfaisante les prescriptions et recommandations des politiques communautaires.</p> <p>Néanmoins, il tient à rappeler:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que les objectifs du Programme Local de l'Habitat 2023-2028 prévoient 180 Logements contre 174 prévus dans votre projet de PLU, - Que les objectifs du Programme Local de l'Habitat 2023-2028 prévoient 83 Logements Locatifs Sociaux contre 85 prévus votre projet de PLU, - Que les objectifs du Programme Local de l'Habitat 2023-2028 prévoient 5 Logements en Accession Aidée, - Que par la délibération n° 1-2023 du 4 juillet 2023 le projet de plateau technique hospitalier sera implanté sur la ZAC Atalante, sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets. Il est proposé que les terrains classés en 2AUh au projet de PLU soient affectés au développement économiques. <p>Par ailleurs, quelques remarques techniques et recommandations sont proposées afin de faciliter et sécuriser l'application du PLU, notamment lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme par Saint Malo Agglomération,</p>
RTE	<p>Liaisons aériennes 225 000 Volts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ligne aérienne 225kV N0 1 LAUNAY-RANCE-POSTE - Ligne aérienne 225kV N0 1 BELLE-EPINE-RANCE-POSTE <p>Afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique, de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire l'attention sur ses observations pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4), - Le Règlement, - L'incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés,
Commune de Châteauneuf d'Ille et Vilaine	<p>Emet un avis favorable à la révision du PLU de la commune de Miniac-Morvan.</p>

6. Organisation et déroulement de l'enquête

6.1. Organisation en amont de l'enquête

Le commissaire enquêteur a échangé le 26 juin 2023 avec le service d'urbanisme de la mairie de Miniac-Morvan. Cette rencontre a permis d'évoquer le contexte de cette enquête, de faire une présentation de la commune et de préciser les principaux objectifs et le contenu du projet. Les modalités d'organisation de l'enquête (permanences, publicité, communication, support des observations) y ont également été évoquées.

Le dossier d'enquête en format numérique a été transmis le même jour au commissaire enquêteur. En complément les exemplaires papier des 5 planches du règlement graphique ont été données le 30 août 2023.

Visa du dossier par le CE

Le 30 août, le commissaire enquêteur s'est assuré de la complétude du dossier papier mis à la disposition du public et a visé l'ensemble des documents inhérents au projet de révision générale du PLU ainsi que les plans graphiques.

Echanges avec le maire

A la demande du commissaire enquêteur un entretien avec le maire a eu lieu le 30 août 2023. Il était entouré de la DGS et du service d'urbanisme. Il a présenté le projet de révision du PLU et les échanges récents avec Saint Malo Agglomération au sujet du projet de l'hôpital et du PLH. Il a également évoqué l'avenir des anciens locaux technique de la mairie.

Durant l'enquête le commissaire enquêteur a pu échangé avec le maire.

6.2. Publicité de l'enquête

Un certificat d'affichage a été transmis au commissaire enquêteur par la commune de Miniac-Morvan.

1) Avis officiels

1^{er} avis

Ouest France : 04 août 2023

Le Pays Malouin : 24 août 2023

2ème avis

Ouest France : le 14 septembre 2023

Le Pays Malouin : le 14 septembre 2023

2) Affichage

L'avis d'enquête publique relatif à la révision au PLU a été affiché sur toute la commune dès le 24 août 2023, soit au total 9 affiches sur l'ensemble du territoire dont notamment l'entrée du complexe et les entrées du bourg.

3) bulletins municipaux

Le bulletin municipal est biannuel, il paraît en janvier et en juillet. Dans les 2 dernières parutions, l'enquête publique de la révision du PLU est évoquée.

4) Site internet :

Le site internet de la commune (miniac-morvan.fr), dès le 24 août 2023 a permis aux visiteurs d'être informés des conditions du déroulement de l'enquête et des dates de permanences. Le

dossier numérisé est téléchargeable à partir du 8 septembre 2023, date de début de l'enquête. Le panneau numérique, installé près de l'église, a permis également d'informer le public, notamment sur les dates de permanences.

6.3 Accès au dossier et dépôt des observations

Un dossier d'enquête complet ainsi qu'un registre d'enquête était disponible à la mairie de Miniac-Morvan. Il était consultable également sur le site internet de la mairie.

Le public pouvait s'exprimer par écrit sur le registre mis à sa disposition à la mairie, par courrier postal adressé au commissaire enquêteur en mairie de Miniac-Morvan et par mail à l'adresse mairie@mairie-miniac-morvan.fr.

Aucun incident n'est intervenu dans le dépôt des observations.

Pas d'observation transmise hors délai.

6.4. Déroulement de l'enquête

1) Déroulement des permanences

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences.

- Vendredi 08 septembre 2023 de 9h00 à 12h00 (début de l'enquête)
10 visiteurs, 5 observations,
- Lundi 18 septembre 2023 de 14h00 à 17h00
17 visiteurs, 4 observations et 2 courriers remis,
- Mercredi 27 septembre 2023 de 14h00 à 17h00
18 visiteurs, 9 observations et 1 courrier,
- Jeudi 12 octobre 2023 de 9h00 à 12h00 (fin de l'enquête),
19 visiteurs, 10 observations et 2 courriers,

En mairie, 10 observations ont été inscrites sur le registre hors permanences,

2) Bilan des observations

1. Répartition selon les supports

Registre	38
Courriers	17
Mails	10
Total observations	65

1 mail et 1 courrier ont été transmis en dehors du délai de l'enquête et n'ont donc pas été retenus.

Les observations font suite le plus souvent à des échanges oraux avec le commissaire enquêteur durant les permanences. Il y a en final 62 requérants différents dont la fédération départementale des chasseurs mais aucune association.

2. Répartition thématique

Thèmes	Nombre	%
Demande de constructibilité,	17	17%
Anciens Atelier municipaux	11	11%
Règlement écrit et graphique,	11	11%
Emplacements réservés	10	10%
Doublon	5	5%
Déplacements, mobilité	4	4%
Enjeux économiques et commerciaux	4	4%
OAP n°2 Bel Air	4	4%
Environnement (TVB, EBC, ZH,...)	3	3%
Ex OAP Costardais	3	3%
Qualité du dossier	3	3%
STECAL	3	3%
Zones Humides	3	3%
Changement de zonage	2	2%
Changement destination	2	2%
Enjeux patrimoniaux	2	2%
Habitat, PLH,	2	2%
Liaisons douces	2	2%
Agricole	1	1%
Autres	1	1%
Avis sur le dossier du PLU	1	1%
D. Individuelles sur les autres zonages,	1	1%
Demande d'extensions ou d'annexes	1	1%
OAP n°1 Est	1	1%
OAP thématique	1	1%
Opposition à une opération	1	1%
Total général	99	100%

3) Bilan qualitatif, ambiance générale de l'enquête

Les permanences se sont déroulées dans des conditions satisfaisantes d'accueil du public.

Les permanences se sont déroulées dans le calme. Le CE a pu consacrer de longs temps d'écoute et d'échange avec les particuliers. Il a fallu prolonger 3 permanences de 30 mn pour permettre à chacun de s'exprimer.

Par ailleurs l'enquête s'est tenue dans le respect des règles sanitaires imposées par la COVID, le déroulement de l'enquête n'en a pas été perturbé.

4) Clôture de l'enquête

L'enquête publique a été close le jeudi 12 octobre 2023 à 12h00. Le CE est reparti avec le registre, les courriers et des emails.

Le commissaire enquêteur a remis le registre d'enquête et les courriers dans leur intégralité à Monsieur le Maire de Miniac Morvan le 20 octobre 2023.

6.5 Visites terrain

Pendant l'enquête le CE s'est rendu sur certains lieux de la commune en particulier sur le secteur de l'OAP de Bel Air, des anciens ateliers municipaux, de la zone de loisir, du vieux bourg et de la zone d'activité d'Actipôle.

7. Les observations du public

Le tableau des observations du public est joint en annexe 3.

8. Phase postérieure à la clôture de l'enquête

8.1 Remise du Procès-verbal de synthèse le 20 octobre 2023

Le 20 octobre le commissaire enquêteur a notifié, en main propre, et commenté au maire de Miniac-Morvan les observations recueillies durant l'enquête (registres, courriers, mails). Il fait état également des avis des personnes publiques associées et organismes consultés joints au dossier d'enquête.

Il transmet et commente ses propres questions induites par son analyse du dossier et les remarques recueillies durant l'enquête.

Il demande des réponses sur l'ensemble de ces observations (CE et observations du public). La réponse des avis des PPA avait déjà été transmise le 12 octobre 2023.

Le procès-verbal de synthèse (PVS) est présenté dans sa totalité en annexe 2.

L'autorité organisatrice dispose des observations du public (registres, courriers, mails) dans leur intégralité. Elle a un délai de 15 jours pour apporter des réponses précises et argumentées dans son mémoire en réponse.

8.2 Mémoire en réponse de la commune de Miniac-Morvan

Le maire de Miniac-Morvan a transmis le mémoire en réponse aux PPA le 20 octobre 2023.

le 27 octobre 2023 le maire de Miniac-Morvan a transmis un fichier de 7 pages pour les réponses aux 11 questions du CE et le tableau des observations du public qui se sont exprimés durant l'enquête complété par l'avis de la commune de Miniac-Morvan.

Pour ne pas allonger ce rapport, ce document constituant le mémoire en réponse est joint dans son intégralité en annexe 2.

8.3 Envoi des conclusions

Le commissaire enquêteur a transmis par mail le 10 novembre 2023 au maire de Miniac-Morvan l'ensemble des documents y compris les annexes.

Cancale le 10 novembre 2023

Le commissaire enquêteur
Philippe Bouguen

