

DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
Commune de LE MINIHIC SUR RANCE
Plan Local d'Urbanisme



*Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de
Programmation (OAP)*

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

14U39

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage



Le présent document d'orientations d'aménagement et de programmation est composé de quatre secteurs intégrés en zone AU (à urbaniser) dans le PLU, ainsi que d'une OAP spécifique relative à la Zone d'activités maritimes Fosse Mort et d'une OAP spécifique relative au secteur de la Gandrais dans une démarche complémentaire au PLU.

Sommaire











Les OAP sectorielles

Secteur de la Goduçais	4
Secteur rue Sœur Athanase / rue du Grand Ruet	5
Secteur rue du Général de Gaulle / rue de la Chevalerie	6
Secteur rue du Général de Gaulle / rue du Sous Lieutenant Hervé Artur	7
Secteur de la Gandrais	8

OAP spécifique

Zone d'activités maritimes Fosse Mort	9
---	---

LEGENDE

-  Accès principal (position indicative)
-  Accès secondaire (position indicative)
-  Dominante logement individuel
-  Dominante logement intermédiaire ou collectif
-  Dominante logement (individuel, intermédiaire ou collectif)
-  Espace mixte (logements et activités de service)
-  Espace naturel et paysager à valoriser ou à aménager
-  Haie existante à maintenir
-  Liaison douce à créer (position indicative)
-  Traitement qualitatif des abords à prévoir

Secteur de la Goduçais

CONTEXTE ET VOCATION DU SITE

Secteur situé le long de la Rue du Général de Gaulle, au Nord-Ouest du bourg.

Caractéristiques urbaines

Tissu urbain environnant constitué d'habitat individuel. Au Sud, le nouveau quartier « le hameau de la Goduçais ».

Secteur à proximité d'un arrêt de bus.

Une voirie desservant le site prévue lors de l'aménagement du rond-point sur la rue du Général de Gaulle.

Une habitation se trouve actuellement au cœur du site.

Caractéristiques physiques et paysagères

Un espace boisé classé à l'Ouest.

Caractéristiques environnementales

Une zone humide de 270m² à l'Est du site jouxtant le rond-point. L'accès ne pourra donc pas se faire par le rond-point.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Habitat à dominante de logement individuel et/ou intermédiaire.

Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

L'accès par la rue du Général de Gaulle, à une distance suffisante du giratoire, entre la maison existante du site et l'arrêt de bus.

La desserte sera en impasse.

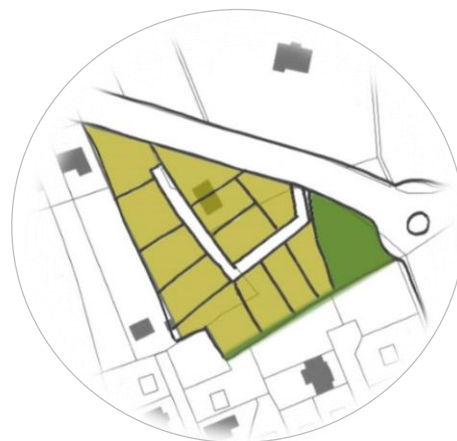
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Conservation de la haie au Sud.

Conservation de la zone humide à l'Est de la parcelle en l'aménageant comme espace d'accompagnement de voirie.



SCENARIO ENVISAGEABLE



SURFACE AU PLU (m²)

6285

SURFACE DISPONIBLE (m²)

6000

NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS

12

Secteur rue Sœur Athanase / rue du Grand Ruet

CONTEXTE ET VOCATION DU SITE

Parcelle agricole située entre la rue Sœur Athanase et la rue du Grand Ruet.

Caractéristiques urbaines

Un secteur constitué de 2 parcelles en lanières de 130mètres de long, pour une profondeur totale d'environ 30mètres.

Tissu urbain environnant constitué d'habitat individuel lâche.

Caractéristiques physiques et paysagères

Un dénivelé d'Est en Ouest d'environ 6% à noter.

Situé sur une servitude de protection des sites et monuments naturels (sites inscrits).



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Habitat à dominante de logement individuel et/ou intermédiaire.

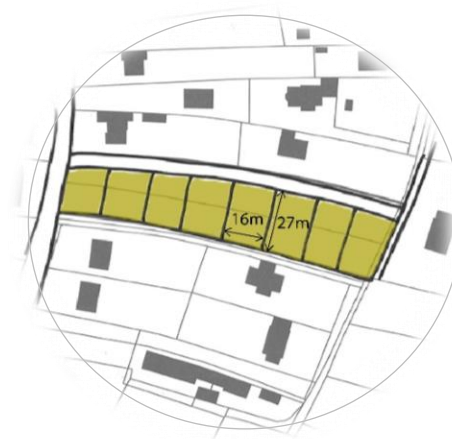
Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Deux accès permettront la desserte, un à l'Est et un à l'Ouest. L'îlot devra être traversant pour les véhicules, ainsi que pour les piétons.



SCENARIO ENVISAGEABLE



SURFACE AU PLU (m ²)	SURFACE DISPONIBLE (m ²)	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS
3864	3864	8

Secteur rue du Général de Gaulle / rue de la Chevalerie

CONTEXTE ET VOCATION DU SITE

Secteur situé en entrée de bourg, au Nord de la rue du Général de Gaulle.

Caractéristiques urbaines

Secteur situé en entrée de bourg, et proche du centre.
 A l'Est, on retrouve la salle polyvalente ainsi qu'un tissu pavillonnaire dense.
 → Potentiel pour une forte densité et une mixité de type de logements
 Des habitations se trouvent aujourd'hui sur le secteur, au Sud et au Nord. Celle du Nord sera conservée.

Caractéristiques physiques et paysagères

A l'Ouest, on retrouve une prairie, au Nord, un boisement. Une boucle de randonnée contourne le secteur par l'Est et par le Nord.
 Situé sur une servitude de protection des monuments historiques.
 Deux monuments historiques juxtaposent le site à l'Ouest.

Caractéristiques environnementales

Une haie multistrata traverse le site du Nord au Sud, jouant un rôle de corridor avec le boisement situé au Nord.
 La parcelle du Sud-Ouest du site est inscrit au PLU comme « boisement à préserver au titre de la loi Paysage ».



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

A l'Est et au Sud de la parcelle, des logements collectifs ou intermédiaires couplés à une mixité fonctionnelle avec des services à la personne.
 A l'Ouest, des habitats individuels.
 Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Aménagement de l'accès principal sur la rue du Général de Gaulle. (2nde tranche)
 Aménagement d'un accès secondaire par le Nord, le long de l'habitation existante. (1^{ère} tranche)

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

La limite de la rue du Général de Gaulle devra être travaillée de manière qualitative afin d'assumer sa position en entrée de bourg.
 Le boisement du Sud-Ouest sera préservé, ainsi que la haie traversant le site. Des percements seront possibles dans cette haie pour la bonne desserte du site.



SCENARIO ENVISAGEABLE



SURFACE AU PLU (ha)

1

SURFACE DISPONIBLE (ha)

0,87

NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS

28

Secteur rue du Général de Gaulle / rue du Sous Lieutenant Hervé Artur

CONTEXTE ET VOCATION DU SITE

Secteur situé en entrée de bourg, le long de la rue du Général de Gaulle.

Caractéristiques urbaines

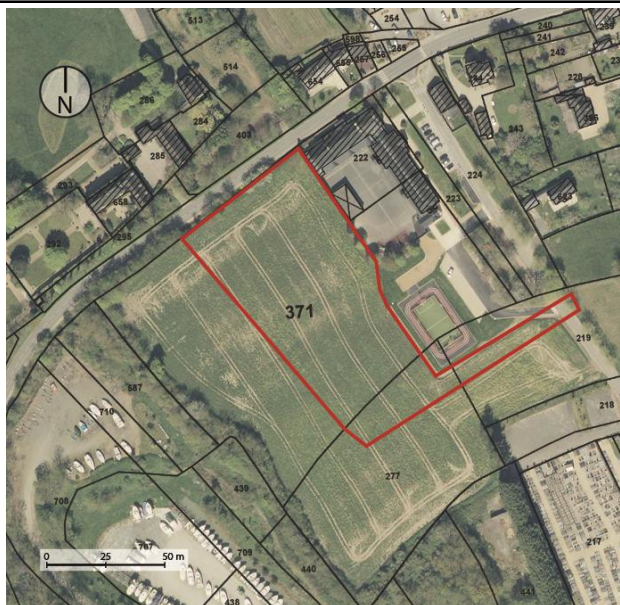
Parcelle actuellement cultivée
 Forte proximité avec des équipements, comme une école ou un équipement sportif
 Proche du centre bourg
 → Potentiel pour une forte densité et une mixité de type de logements

Caractéristiques physiques et paysagères

Surplombe la rue du Général de Gaulle avec une différence de niveau importante.
 → Site peu visible de la route
 Situé sur une servitude de protection des sites et monuments naturels.
 Situé sur une servitude de protection des monuments historiques.
 Deux monuments historique se trouvent au Nord du site.

Caractéristiques environnementales

Haie existante au Nord, protégée par le PLU.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Au Nord de la parcelle, des logements collectifs ou intermédiaires. Les bâtiments ne dépasseront pas le R+1+combles, tout en reprenant les caractéristiques des bâtiments de l'école attenante.
 Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

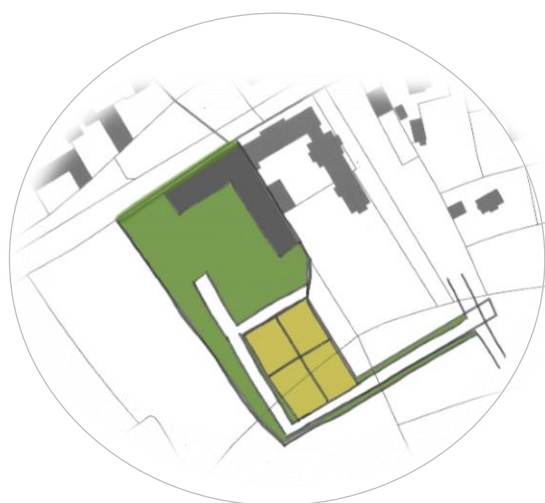
Un accès unique par l'Est, au Sud de l'équipement sportif.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Conservation de la haie au Nord.
 Le site étant sur deux servitudes de protection, le projet devra s'intégrer parfaitement dans son environnement, tout en minimisant son impact visuel.



SCENARIO ENVISAGEABLE



SURFACE AU PLU (ha)

0,77

SURFACE DISPONIBLE (ha)

0,77

NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS

19

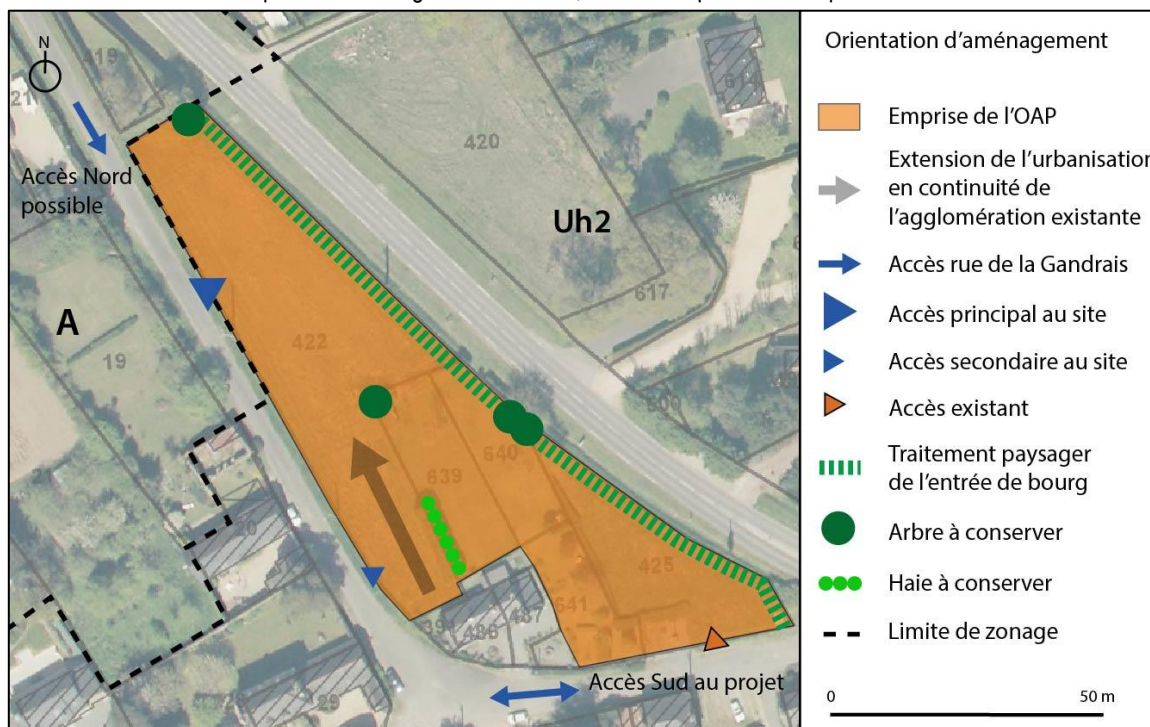
Secteur de la Gandrais

La mise en place de la présente OAP est motivée par un double projet :

- La création d'un bâtiment d'activité paramédicale
- La production de logements sociaux

Afin d'anticiper au mieux l'évolution du projet, et de garantir sa faisabilité, il convient d'intégrer une destination cumulative et une solution alternative :

- Si les conditions sont réunies, l'équipement paramédical et les logements sociaux seront réalisés.
- Si les conditions ne sont pas réunies, le projet portera uniquement sur l'équipement paramédical et n'intégrera pas les logements sociaux dans la présente OAP.
- Dans l'hypothèse où le projet d'équipement paramédical ne pourrait être concrétisé, un projet alternatif consisterait en l'implantation de logements sociaux, sur tout ou partie de l'emprise foncière du site.



Emprise de l'OAP : 4290 m²

- ⇒ La densité brute minimale pour la partie de l'OAP dédiée à l'habitat est de 20 logements par hectare en moyenne.
- ⇒ L'opération proposera des formes de bâti diversifiées.
- ⇒ Un traitement paysager sera demandé, il devra améliorer l'aspect paysager de l'entrée de bourg tout en assurant une transition paysagère cohérente entre la rue du Général de Gaulle et l'emprise du projet. L'utilisation de matériaux perméables et les aménagements permettant de limiter l'augmentation des risques d'inondations seront demandés. En matière d'aspect extérieur des constructions, le règlement de la zone Uh n'autorise pas les couleurs vives, le blanc,...Sont recommandées les teintes issues de couleurs complémentaires sans utilisation du blanc....
- ⇒ Les arbres significatifs (4) préservés et intégrés dans l'aménagement du site.
- ⇒ Deux accès routiers depuis la rue de la Gandrais.
- ⇒ L'extension des habitations existantes et la construction d'annexes à ces habitations sont autorisées.

Zone d'activités maritimes Fosse Mort

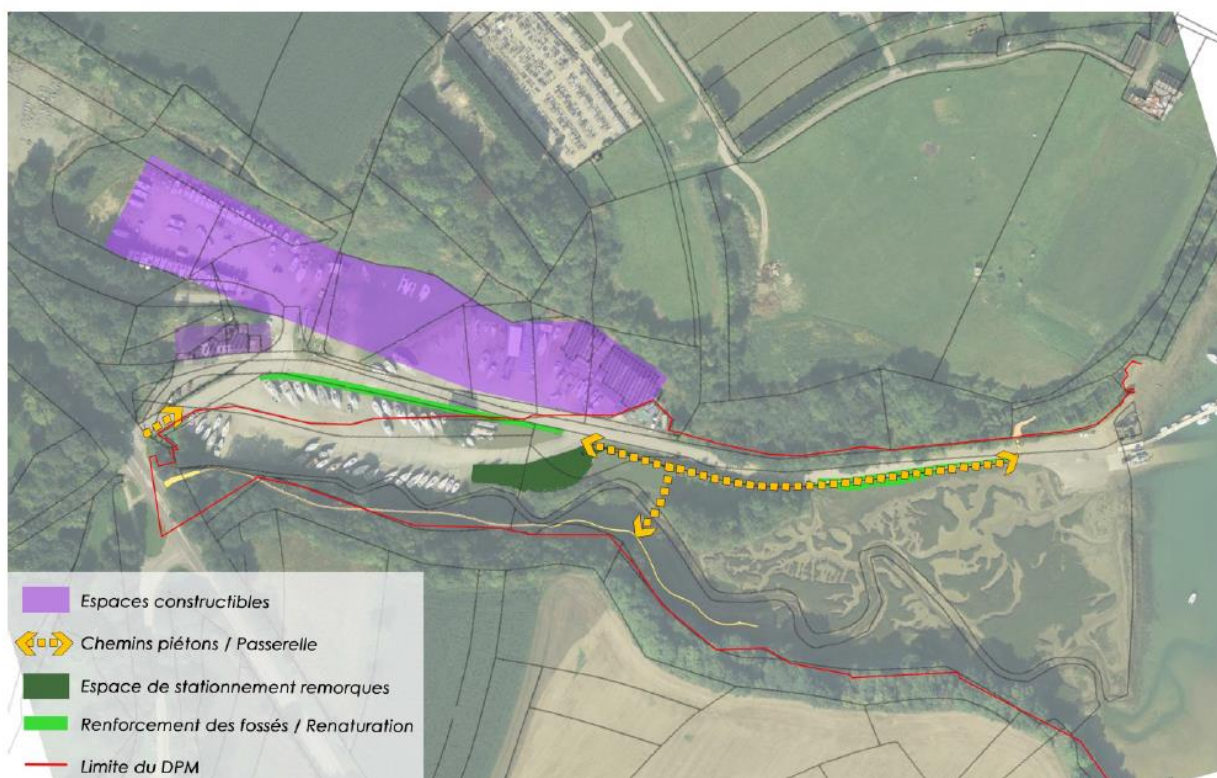
Etant donné la situation de la zone, il est important et nécessaire d'apporter des précisions réglementaires pour encadrer son évolution.

Le secteur se situe en bordure de Rance, sur le site d'une ancienne carrière. La topographie y est donc particulière. Par ailleurs, le secteur revêt plusieurs usages : liés aux activités implantées dans la zone, liés à la cale, liés au chemin de randonnée.

L'objectif de ces OAP est de favoriser l'insertion paysagère et environnementale, tout en préservant les aspects fonctionnels de la zone d'activités maritimes.

Principes d'aménagement de la zone :

Schéma d'organisation de la zone



Activités et constructions autorisées :

Seules sont admises les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Constructions neuves :

Les nouvelles constructions ne pourront s'implanter qu'au sein des espaces délimités sur le schéma. Cet espace est le plus approprié puisqu'il s'adosse au front de taille de l'ancienne carrière.

Les constructions existantes sur la zone d'activités maritimes présentent une architecture propre aux bâtiments d'activité portuaire dans notre région. Ceci se traduit à la fois par les volumes, les matériaux et les teintes.

Les présentes règles de construction doivent garantir un ensemble bâti homogène.

Volumes :

- Hauteur maximale au faitage : 12 mètres
- Largeur maximale de pignon : 14 mètres
- Les volumes principaux des constructions seront couverts par une toiture à 2 pans symétriques
- Les pentes de toiture seront comprises entre 38 et 45°.

Teintes et matériaux :

- Les teintes claires sont interdites
- Pour les façades, le bois type châtaignier est à privilégier
- Les couvertures seront préférentiellement en ardoise
- Le P.V.C. est interdit

Enseignes :

- Les pré-enseignes ne sont autorisées qu'en entrée de la zone d'activités.
- Les enseignes devront être apposées en façade, sans en dépasser les limites.
- Hauteur maximale : 1,50 m.

Desserte et stationnement :

Les aménagements devront préserver une largeur minimale de 6,50 mètres pour la circulation des engins, en évitant les obstacles latéraux (poteaux, enrochements...)

Un espace de stationnement strictement réservé aux remorques des usagers de la cale sera formalisé face aux bâtiments du chantier naval. Le stationnement se fera sur l'espace naturel sans aménagement et modification de la nature des sols.

Le stationnement des véhicules se fera sur l'aire de stationnement des randonneurs, située de l'autre côté de la RD.

Cheminement des piétons :

Dans une logique de sécurisation des flux piétons, ces derniers sont mis à l'écart des activités, limitant les risques d'accident.

Pour éviter la traversée de la zone pour les piétons transitant sur le chemin côtier, une passerelle assurera la continuité du cheminement. Elle est localisée sur le secteur présentant la topographie la moins marquée, et où la traversée de la zone humide est la moins longue. Par ailleurs, le lieu d'implantation prévu est imperceptible depuis la Rance, puisqu'il est masqué par des boisements. Cette passerelle devra être conçue sans garde-corps pour être la plus discrète possible dans son environnement. Elle sera prolongée par un emmarchement incorporé au talus.



Sur la partie Est de la voie de desserte, le cheminement de ces derniers ne se fait plus sur la voie, mais sur un passage propre. Sur la portion la plus proche de la cale, la mise à distance de la voie sera assurée par un fossé. Ce dernier assure que les véhicules (voitures et engins) n'empiètent pas sur le chemin.

Au-delà de l'emprise du chemin (de 1,50 à 2 m), les remblais sont retirés pour une remise à l'état naturel du site.

Coupe de principe

