

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

III. Orientations d'aménagement et de programmation

Projet arrêté en date du : 02/05/2023

Enquête publique du 08/09/2023 au
12/10/2023

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation en date du : 29/01/2024



Sommaire

Préambule.....	3
OAP THEMATIQUES.....	4
Thématique 1 : Parcs d'activités.....	5
Thématique 2 : Trame verte et bleue.....	8
Thématique 3 : Clôtures et ambiance urbaine.....	19
Thématique 4 : densification "douce".....	27
OAP SECTORIELLES.....	33
échancier de réalisation des OAP.....	33
Principes généraux d'aménagement.....	34
OAP 1 - Est bourg.....	41
OAP 2 - Bel-Air.....	43
OAP 3 - Quartier de la gare.....	46

PREAMBULE

Quel est le territoire concerné ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) se déclinent sous deux formes :

OAP sectorielles

Les OAP sectorielles concernent des espaces circonscrits dans l'espace. Ces périmètres sont précisés au zonage réglementaire. Elles sont obligatoires pour les zones 1AU tout en pouvant concerner aussi leurs abords proches. Les OAP sectorielles peuvent aussi se décliner sur d'autres secteurs, notamment dans le cadre du renouvellement urbain.

OAP thématiques

L'OAP thématique a une portée plus large. Son champ d'action peut aussi bien s'appliquer à l'ensemble du territoire communal où ne traiter que des zones en particulier. Cela est préalablement précisé dans chacune des orientations développées.

1

OAP **Thématiques**

THEMATIQUE 1 : PARCS D'ACTIVITES

Contexte et objectifs

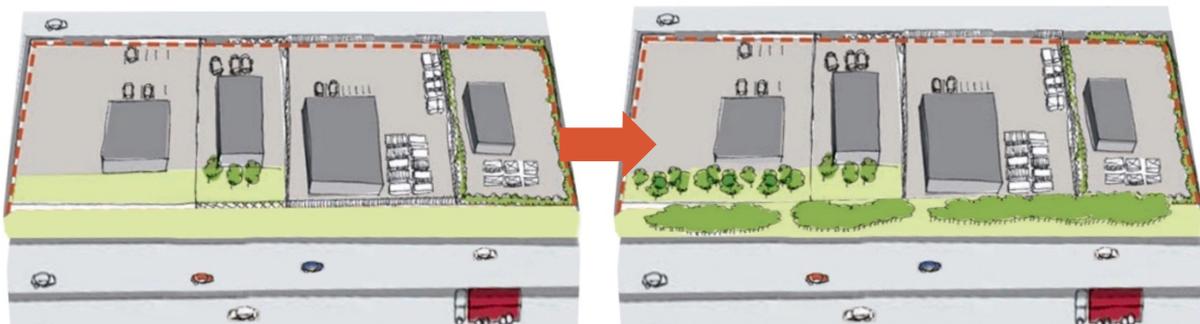
Les zones d'activités représentent un part conséquente des espaces urbanisés de la commune de Miniac-Morvan. Ces développements, relativement récents dans l'histoire du territoire marquent durablement le paysage et génèrent des cloisonnements d'emprises fortement artificialisées.

L'objectif de cette OAP thématique est d'accompagner le développement futur des différentes zones d'activités à travers des principes d'aménagement plus efficaces des points de vue écologique mais aussi du cadre de vie. Plus largement, il s'agit d'envisager une insertion paysagère plus harmonieuse et un usage des sols optimisé en vue de permettre une densification des espaces résiduels.

Depuis la route...

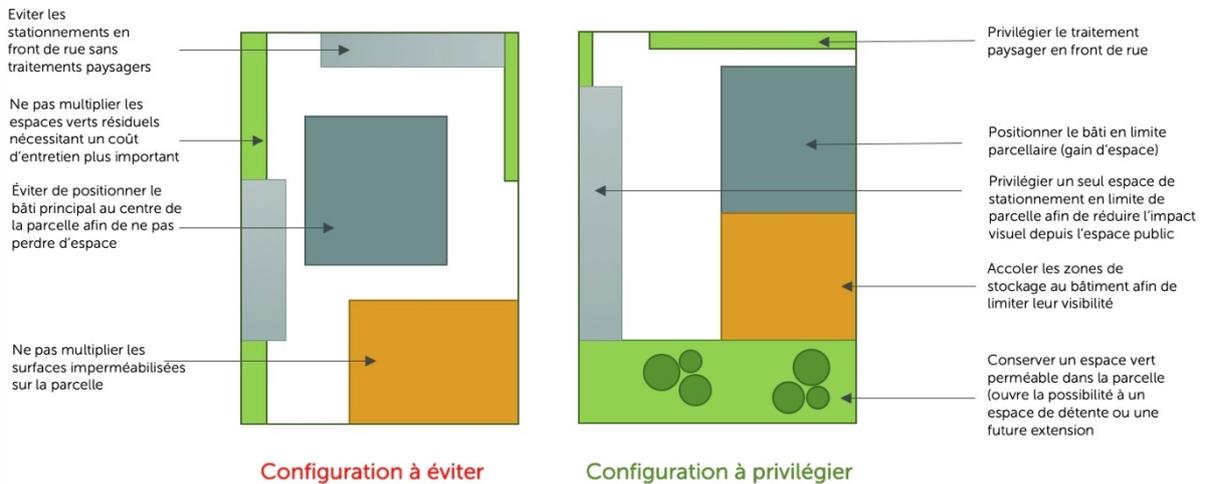
Le développement d'Actipôle a généré un front urbain conséquent qui marque durablement le paysage des axes majeurs que sont la R176 et la D137.

En vue de limiter l'impact du parc d'activités, **la plantation d'un linéaire arboré sur les bandes inconstructibles le long des voies est préconisé pour réduire, à moyen long terme de, l'impact visuel.** Ces plantations, qui ont aussi vocation à offrir des refuges de biodiversité, veilleront à une diversité florale en privilégiant logiquement des espèces locales.



Optimisation des lots et densification

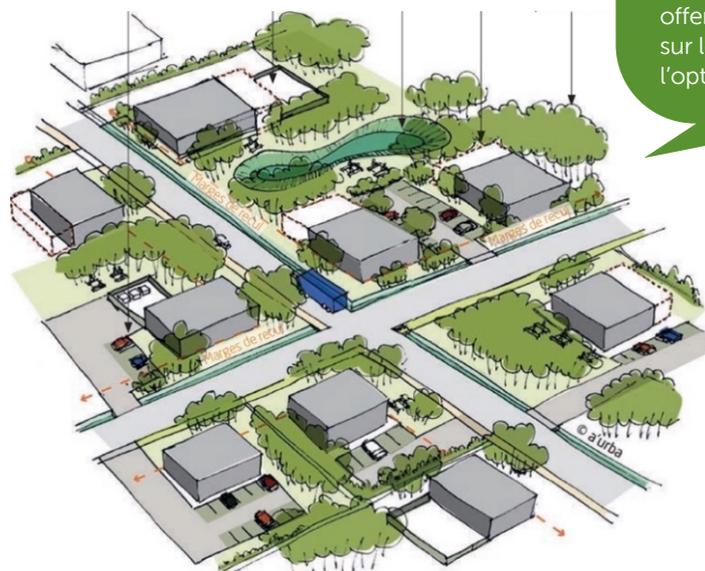
L'objectif de ces orientations est de rompre avec les implantations traditionnellement observés dans les parcs d'activités à savoir un bâti au milieu de la parcelle. Les principes ci-dessus défendent l'idée d'une meilleure optimisation dans l'usage des parcelles.



Végétalisation

Sur les parcelles des zones d'activités, la végétalisation des espaces non-bâti constitue un enjeu de biodiversité mais aussi de confort thermique et paysager. Ces principes font largement écho à l'OAP thématique "trame verte et bleue" notamment à son volet "nature en ville" qui s'applique pleinement sur ces espaces d'activités.

Sont particulièrement ciblés les espaces résiduels des parcelles d'activités dont le traitement doit venir favoriser la diversité des espèces plantées et garantir un biotope composé de plusieurs strates de végétaux :



La plantation de surface de ligneux est préconisée pour remplacer la traditionnelle pelouse. On favorisera une végétation diversifiée et multi-strate permettant de réduire l'impact visuel des bâtis et d'améliorer le confort thermique sur ces zones.

La végétalisation des zones d'activités économiques sera réalisée en fonction des possibilités offertes par les évolutions foncières sur les zones d'activités liées à l'optimisation et à la densification.

Développement des énergies renouvelables

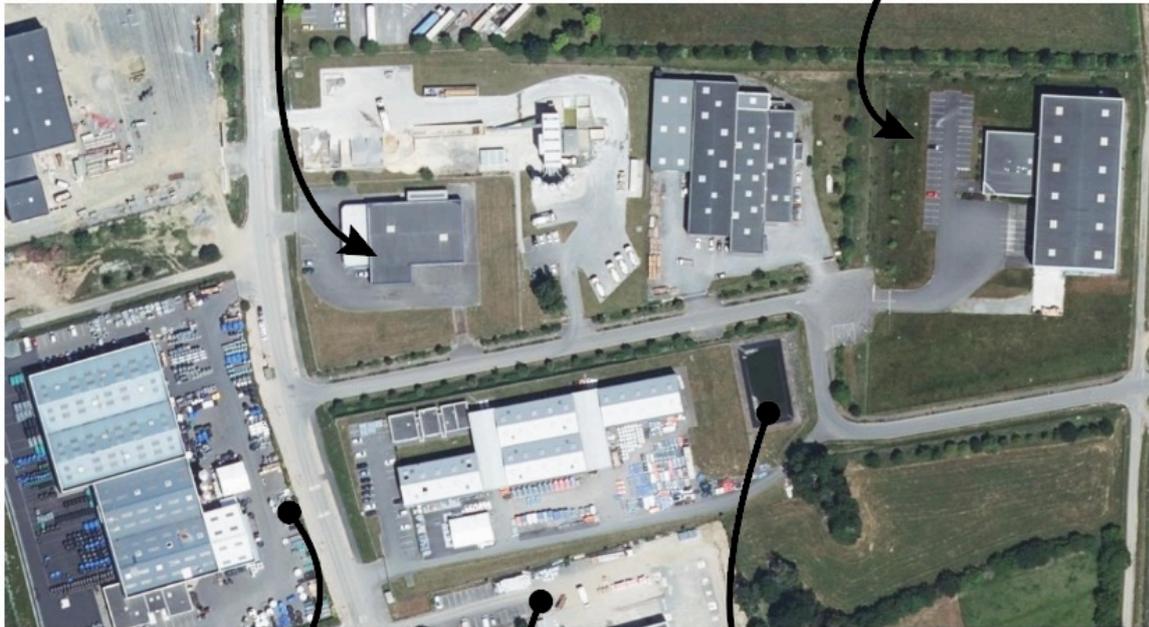
Les zones d'activités sont des espaces propices au développement du photovoltaïque. Ce chapitre a vocation à conseiller sur l'implantation de ces installations au sein d'Actipôle.

Pour rappel, les exemples présentés ci-dessous n'ont pas de valeur opposable. Ils sont là pour illustrer les possibilités offertes aux porteurs de projet à développer les moyens de production photovoltaïques au sein des lots d'activités.

Lors de la conception du bâtiment, quelque soit sa superficie, il convient de penser la toiture en vue d'y apposer des panneaux



Des «trackers» photovoltaïque peuvent trouver place au sein d'un espace résiduel des parcelles



L'espace étant déjà artificialisé, la mise en place d'ombrières au dessus des espaces de stockage peut s'avérer une solution intéressante à double titre :

- 1) la création de surface de production pouvant être source de rentabilité pour l'entreprise
- 2) une protection des marchandises vis-à-vis des aléas climatiques

Vigilance : Attention tout de même à ce que les ombrières ne rendent pas difficile la manutention et la logistique des marchandises (utilisation des chariots élévateur par exemple)

Les espaces de stationnement peuvent eux-aussi être mobilisés pour produire de l'électricité. La création d'ombrière devra privilégier des structures en bois



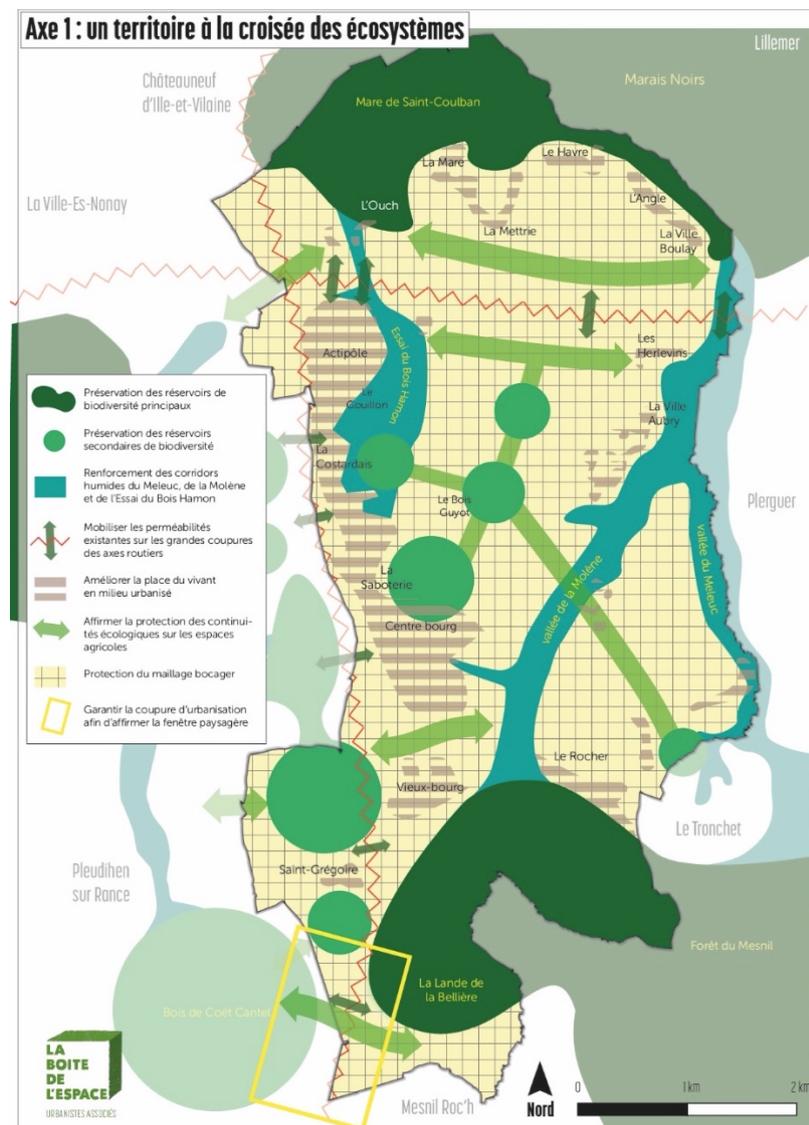
Les bassins de rétention peuvent être mobilisés en tant que surfaces de production photovoltaïque. Ces surfaces, n'ayant pas d'autres utilisations possibles, peuvent être valorisées et permettent de participer à la transition énergétique, sans conflit ni concurrence.



THEMATIQUE 2 : TRAME VERTE ET BLEUE

La protection et la réhabilitation de la trame verte et bleue sur le territoire miniacois s'inscrit dans une démarche supra-communale. Elle vient traduire les objectifs du SCoT du Pays de Saint-Malo et, plus largement, les ambitions régionales du SRADDET.

La volonté de connecter les différents réservoirs de biodiversité conduit à des préconisations d'aménagement sur les corridors existants avec pour objectif de les renforcer. De plus, la création de nouvelles connexions écologiques sur des secteurs agricoles et urbains est aussi envisagée là où le continuum peut actuellement faire défaut.



axe 1 du PADD

1 - Renforcer les corridors principaux

Recréer et maintenir la ripisylve

Sur un axe Nord-Sud, Miniac-Morvan est traversé par plusieurs corridors écologiques matérialisés par des cours d'eau dont les principaux sont le Meleuc et la Molène. L'enjeu de qualité physique et biologique de ces cours d'eau amène des principes favorables à la circulation de la faune mais aussi de régulation des écoulements vis-à-vis de leur bassin versant respectif.

La ripisylve, végétation arborée et arbustive en bord de cours d'eau, assure le maintien des berges et la préservation de la qualité de l'eau.

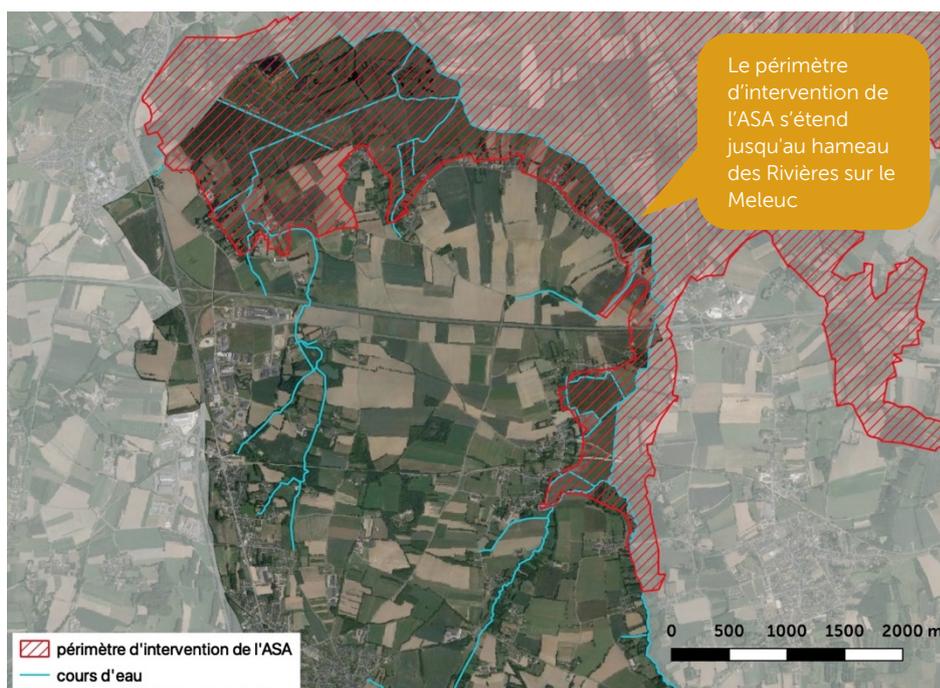
La plantation de ripisylve en zone humide et en bordure de cours d'eau a pour but de limiter le ruissellement direct au cours d'eau, de favoriser l'infiltration de l'eau tout en préservant la continuité écologique.

La ripisylve constitue une zone d'interface essentielle entre milieux terrestres et milieux aquatiques. Elle héberge de nombreux organismes et constitue un espace à forte biodiversité.

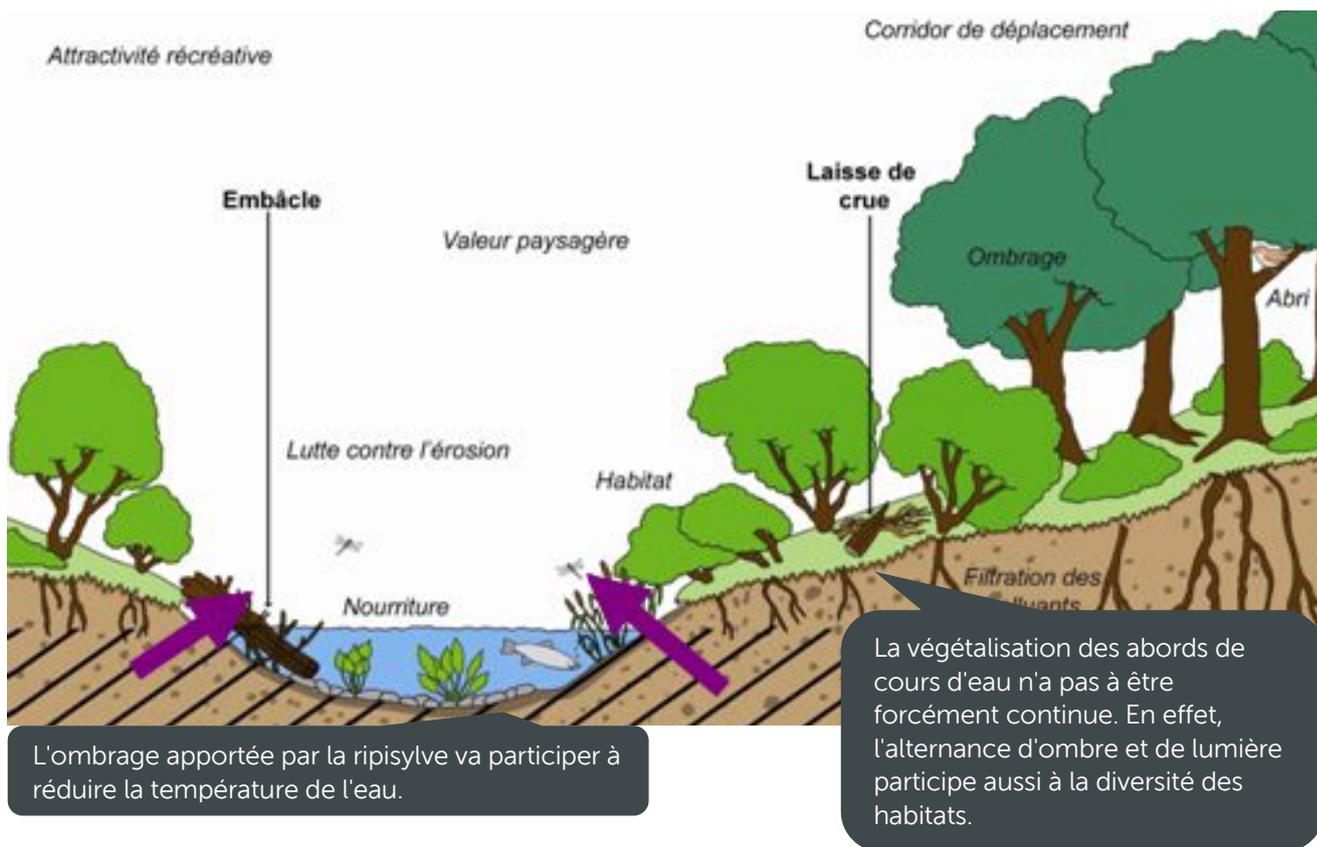
Les principes de plantation doivent être privilégiés le long des linéaires « nus », là où la ripisylve est la plus mince. Ils se traduisent par :

- Dans le périmètre d'intervention de l'association syndicale des digues et marais de Dol. (cf carte ci-dessous) une **zone tampon de 8 mètres doit être maintenue dégagée afin de permettre le curage des cours d'eau. Dans cette bande, la plantation d'arbres tous les 15 mètres** reste autorisée. Au-delà de cette bande, aucune limite de plantation n'est prescrite.
- En dehors du périmètre d'intervention de l'ASA, la plantation des berges n'est pas restreinte.

Sont concernés par cette orientation les cours d'eau repérés au plan graphique



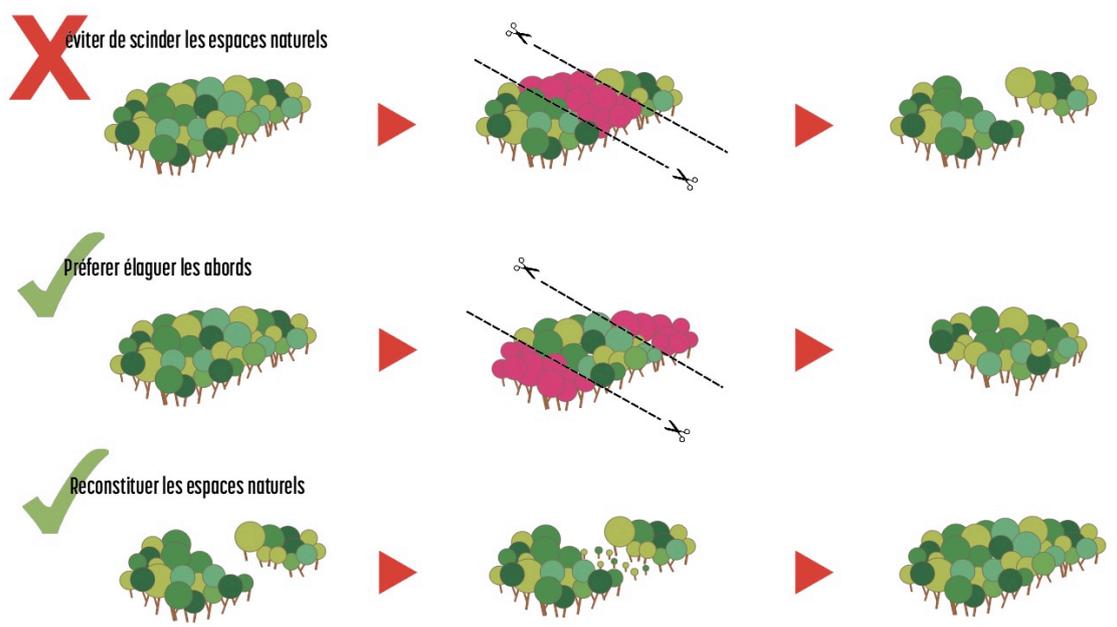
exemple de plantation le long d'un cours d'eau



Maintenir les réservoirs de biodiversité

Les espaces naturels abritent de nombreuses espèces animales qui y trouvent refuge et nourriture. Ils façonnent le paysage de la commune et contribuent à son cadre de vie. Ils doivent être préservés notamment grâce à la pratique de la gestion différenciée.

- Permettre le développement de la faune et la flore au sein des espaces naturels ;
- Maintenir au maximum l'étendue des sites concernés ;
- Conforter l'identité rurale de la commune



Faciliter les traversées de la faune sur les grands axes

Les continuités écologiques sont particulièrement contraintes par les voies majeures de circulation comme la N176 et la D137. Les perméabilités existantes à travers ces axes doivent être mobilisés pour faciliter la circulation de la faune. Pour cela plusieurs secteurs sont visés :

perméabilité sur la N176 :

1. L'échangeur de la Chenaie
2. Le pont du ruisseau du bois Hamon
3. La passerelle sur la N176
4. le pont du Meleuc



Maintien du corridor de ripisylve



Développement du corridor de ripisylve + protection grillagée



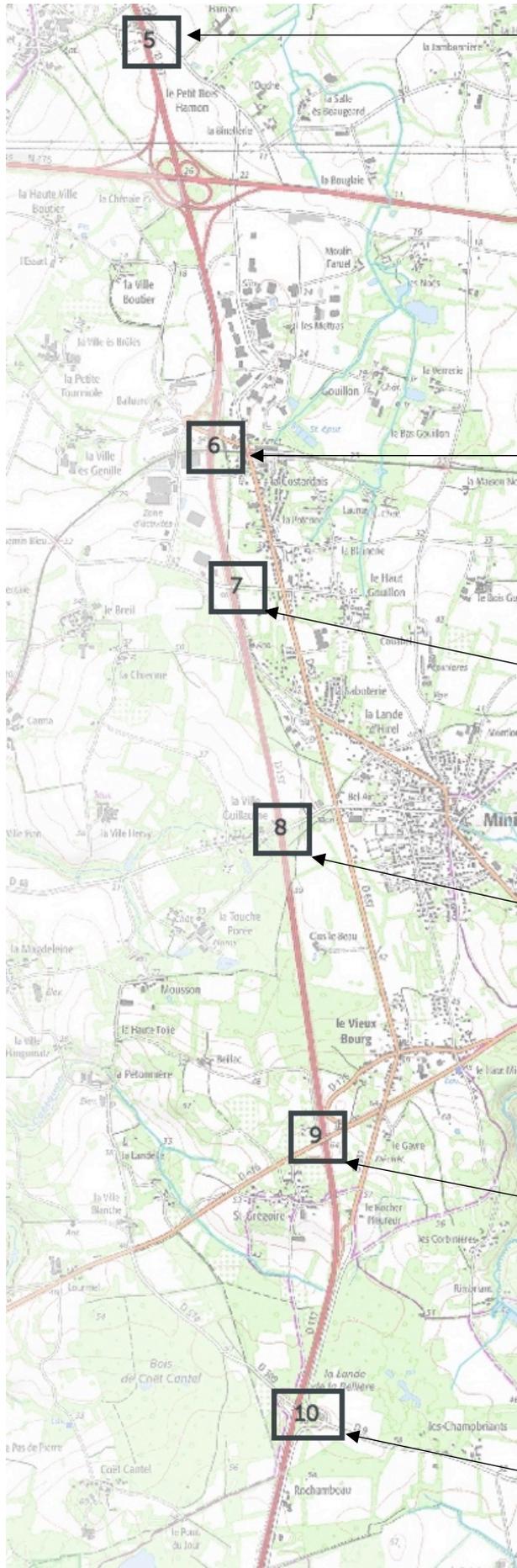
Créer des refuges arborés sur les délaissés routiers autour de l'échangeur



Grillager et arborer les abords du pont



La création d'un écoduc le long de la buse est vivement encouragée



Grillager et arborer les abords du pont



Maintenir les boisements et l'enfrichement sur les abords des ponts



Renforcer le bocage sur la partie Nord de la route.



Arborer les espaces résiduels de l'échangeur



Maintenir les boisements et l'enfrichement sur les abords du pont

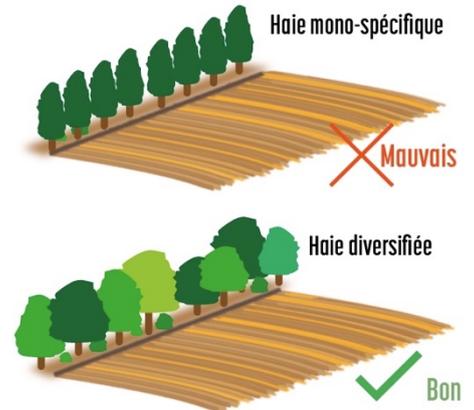


2 - Le bocage, support à la trame verte

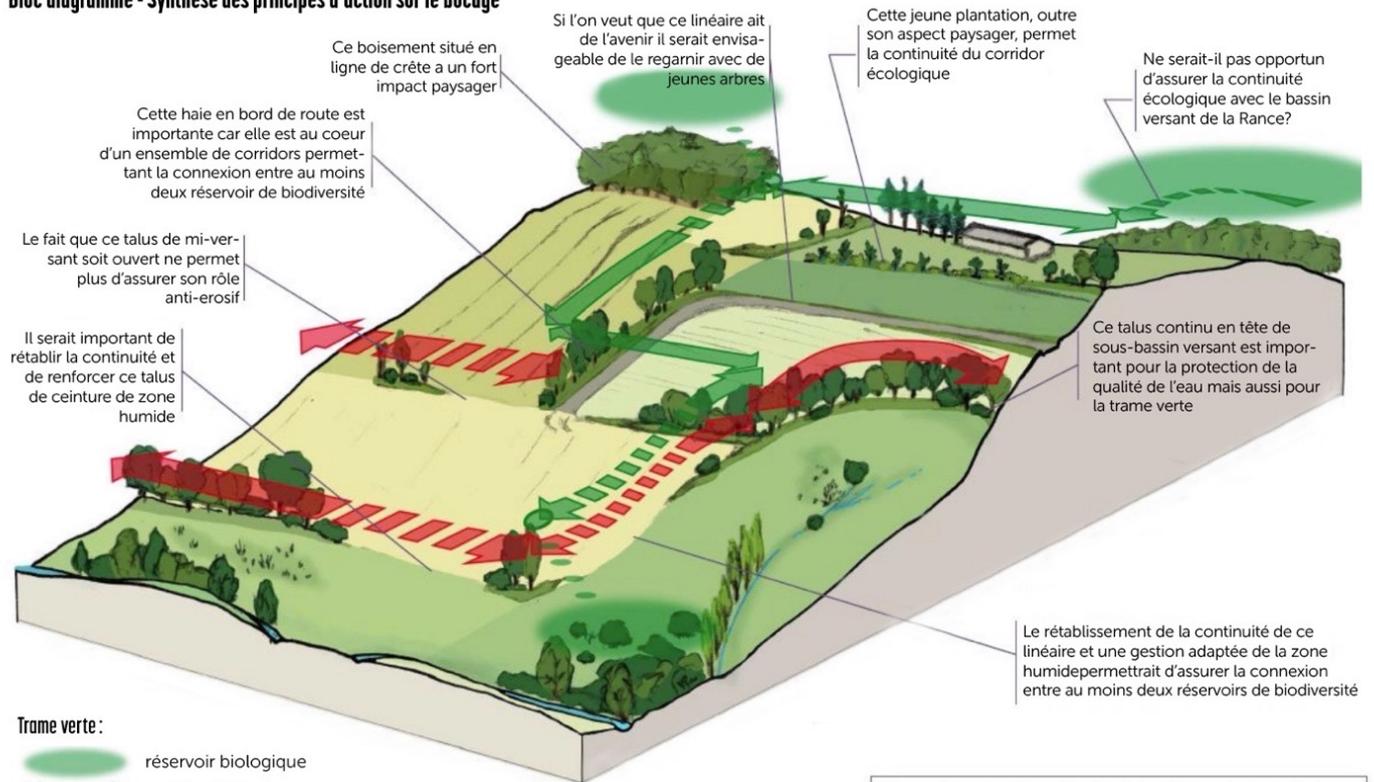
Le bocage joue un rôle majeur dans l'équilibre écologique des espaces ruraux. Il agit comme un support de circulation pour la faune notamment nocturne (chauve-souris). Plus largement, ses fonctions en faveur des sols de la régulation des eaux sont aussi au bénéfice de l'agriculture, en particulier par sa capacité de rétention et de filtre face aux excès météorologiques.

Préconisations sur la trame bocagère

- **Les haies mono-spécifiques sont à proscrire** pour leur vulnérabilité. En variant les essences d'arbres et d'arbustes, le bocage se dote d'usages multiples qui peuvent aussi bien être bénéfiques à la biodiversité (reproduction, refuges, alimentation) qu'aux usages anthropiques (bois de chauffe, artisanat, arbres fruitiers). Le maintien de bandes herbacées en lisière permet d'assurer le caractère multi-strate.
- **L'organisation des haies doit être pensée pour atténuer les vents dominants, l'érosion des sols et les ruissellements.** La haie doit aussi contribuer, dans une démarche paysagère, à réduire l'impact visuel du bâti.



Bloc diagramme - Synthèse des principes d'action sur le bocage



Trame verte :

- réservoir biologique
- corridor biologique en pointillé, ce sont les continuités à rétablir
- Maille primaire :
- protection contre la qualité de l'eau, le ruissellement et l'érosion en pointillé, ce sont les continuités à rétablir

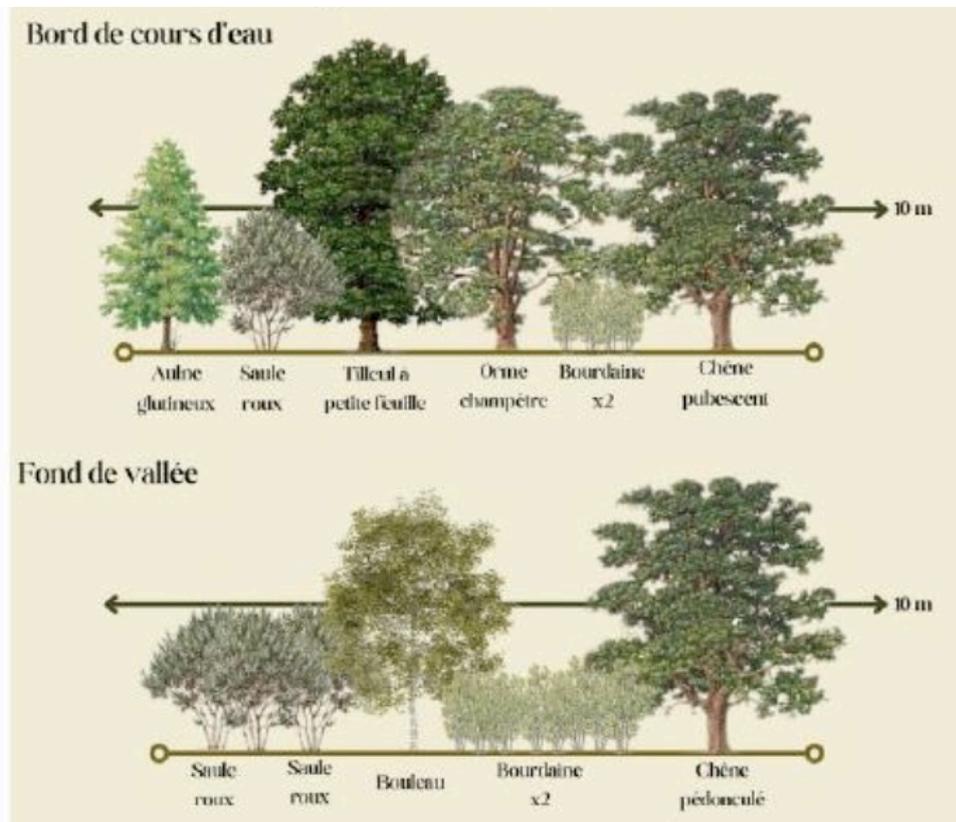
Ces enjeux sont en étroite interdépendance, d'où l'importance de mener une réflexion quant à la cohérence de la trame bocagère globale plutôt que de la protection spécifique de tel ou tel élément de l'ensemble.

Rappel !

L'entretien doit tenir compte des périodes de reproduction des oiseaux (de Mars à Juillet). La taille devra préférentiellement être menée en hiver.

Préconisations des essences à planter

Ces deux séquences de plantation sont particulièrement adaptées à des enjeux de qualité de l'eau, en limitant l'érosion et favorisant le piégeage des particules dans l'eau le système racinaire. Plantées sur talus, ces séquences seront davantage efficaces. Le choix de sols humides est à privilégier.



Liste des essences champêtres à planter :

Haut jet (supérieur à 10 m) : chêne pédonculé, tilleul à petite feuille, chêne pubescent, bouleau pubescent, tremble, aulne glutineux, orme champêtre

Arbuste (jusqu'à 7-10 m) : aulne glutineux (port en taillis), saule marsault (taillis), saule roux

Buisson (inférieur à 7 m) : bourdaine, prunellier, cornouiller sanguin, sureau, viorne obier

3 - Nature en ville

Végétalisation des espaces publics

Dans le cadre d'un renforcement du corridor écologique urbain, les espaces publics sont un support de biodiversité. Favoriser le vivant dans ces aménagements urbains vise à :

- **Réduire les écoulements de surface** et soulager les réseaux de collecte **en faisant à nouveau respirer le sol** ;
- **Atténuer les îlots de chaleur** notamment en période de canicule en améliorant l'ombrage. Cette action peut aussi faciliter les modes de déplacements doux et en particulier la marche à pied.
- **Adoucir le paysage urbain** notamment celui des fortes densités par la présence d'arbres.

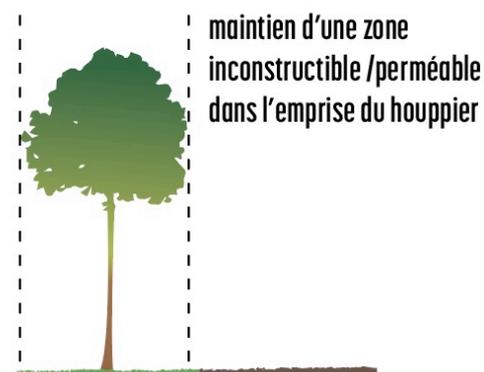
La place de l'arbre et des îlots de verdure ponctuels

Au-delà d'améliorer le cadre de vie en milieu urbain par une plus-value paysagère, la présence du végétal permet à la ville de s'adapter au changement climatique et de lutter contre les risques sanitaires qui y sont liés.

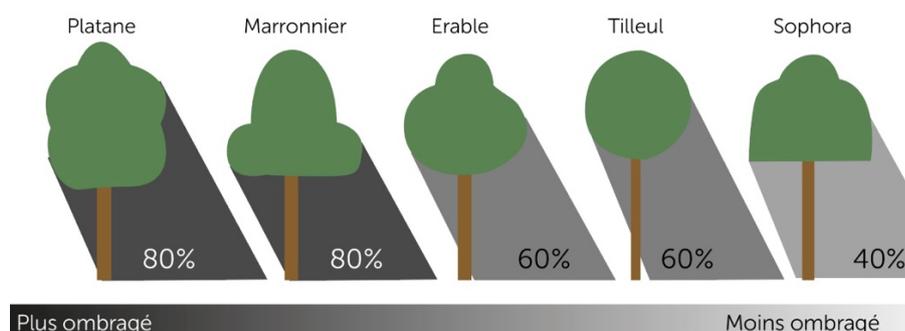
L'arbre apparaît comme un élément majeur pour la gestion des eaux pluviales. Mais il joue aussi bien d'autres rôles liés notamment au confort du cadre de vie.

La conception des futurs quartiers et le renouvellement des anciens doit être pensé avec le végétal. Les îlots de verdure s'inscrivent comme des éléments à prendre en compte en :

- Conservant les arbres existants ou en plantant de nouveaux spécimens ;
- Créant des ouvertures visuelles sur les éléments naturels ;
- Imaginant les aménagements futurs dans leur dimension « trame verte » en intégrant automatiquement la notion de continuité ;
- Assurant une « densité » végétale en privilégiant la présence d'arbustes et d'arbres dans le cadre de l'aménagement des espaces privatifs ou semi-privatifs.



Pourcentage d'ombrage



Le choix des essences d'arbres joue sur le type d'ombrage (source : CEREMA)

Des sols plus perméables

L'aménagement des espaces de circulation est pensé de manière à **favoriser la perméabilité des sols**. Cette orientation s'inscrit dans une volonté de limiter l'écoulement des eaux de surface et favoriser leur infiltration. D'autre part, c'est aussi un moyen de limiter les îlots de chaleur.

La hiérarchisation des espaces de circulation doit donner lieu à une différenciation des supports en évitant l'usage systématique de revêtements imperméables.

Les voies des espaces résidentiels doivent être conçus pour faciliter l'infiltration directe sur les bas-côtés en :

- **Revisitant le profil des** voies et en y intégrant des dispositifs d'infiltration ;
- **Aménageant des espaces végétalisés** le long des voies, en lisière avec les espaces privés : noues, pieds de mur, bordures plantées ;
- **Favorisant les bandes de circulation** plutôt que les voies « pleines » pour les accès privés ;

Les espaces de stationnements

Les espaces de stationnement tels que ceux de l'espace Bel-Air, du cimetière, peuvent être repensés de manière à favoriser l'infiltration par l'emploi de matériaux poreux, de dalles semi-enherbées, de noues... De plus, la plantation d'arbres permettrait de réduire en été les îlots de chaleur sur ces emprise largement goudronnées.

espaces "verts", cours d'école...

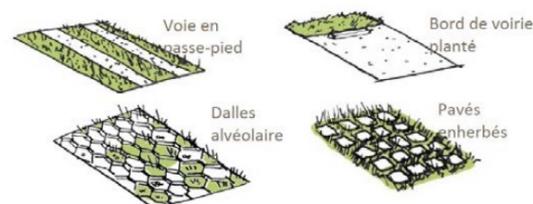
Le caractère minéral des cours d'école est aujourd'hui remis en question au regard du confort d'usage et des pratiques de ces espaces. La démarche de végétalisation des cours d'école s'inscrit dans une création d'îlots de fraîcheur avec davantage d'ombre d'une part mais aussi d'éveil à de nouvelles pratiques des temps de récréation, qui sont en complémentarité avec les enseignements du vivant.



Exemple de transformation de cours d'école (crédit photo - CEREMA)



Exemple de transformation du parking de l'espace Bel-Air



Une diversité d'alternatives aux revêtements bitumés pour le stationnement

Les réaménagements de voirie

Les travaux de réfection sur les voiries communales sont l'occasion de les rendre plus perméables et ainsi soulager les réseaux de collecte d'eaux pluviales existants.

Ces travaux sont aussi l'opportunité d'améliorer le confort de circulation des modes doux en ombrageant les itinéraires tout en qualifiant davantage les profils en prévoyant par exemple des espaces de stationnement perméables et clairement délimités.



Le végétal participe à la mise en scène de l'espace public tout en constituant des formes de refuges pour la biodiversité

traitement des espaces résiduels

D'autre part, les espaces "résiduels" peuvent aussi être mobilisés comme des espaces de partage et de production (jardins partagés, potagers...). Cela peut être l'opportunité d'impliquer les habitants dans un projet commun et d'amorcer une meilleure appropriation des espaces publics.



exemple de transformation d'un terre-plein dans la résidence des Violettes

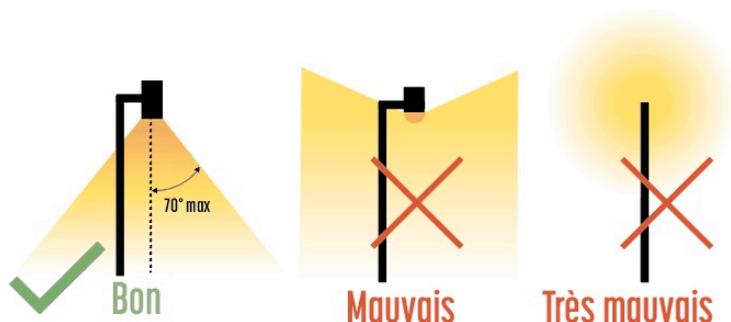
Trame noire : vers une meilleure gestion de l'éclairage

La démarche d'une réduction de la pollution lumineuse vise à réduire des dépenses énergétiques inutiles, favoriser la visibilité du ciel et protéger la faune nocturne des effets néfastes de certains types d'éclairage.

Baliser plutôt qu'éclairer

En dehors des voies de circulation majeures du centre bourg, l'éclairage urbain se définit par un **balisage** les itinéraires en faisant appel à des éclairages proches et orientés vers le sol. Dans ce cadre, le choix de poteaux situés à mi-hauteur est recommandé au même titre que les luminaires intégrés à des plots ou des murets et dirigés toujours vers les sols.

L'emploi de candélabres ne devra se faire que de manière ponctuelle en privilégiant l'éclairage d'espaces pertinents telles que les placettes, les entrées de rue. L'éclairage devra impérativement s'orienter vers le bas en privilégiant des hauteurs de poteau réduites.



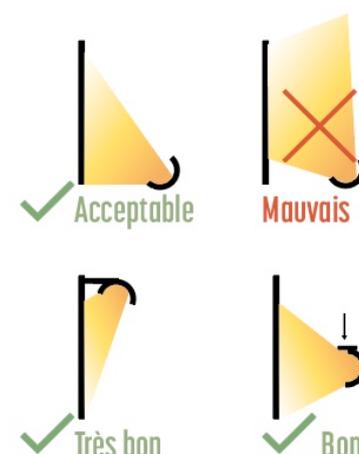
Adoucir l'éclairage

L'emploi de **lumières jaunes** est privilégié par rapport aux blanches de manière à réduire leur agressivité. Les éclairages pourront participer à l'ambiance nocturne en mettant en lumière des façades dans une démarche patrimoniale. Le choix de luminaires basse consommation permettra de réduire les dépenses liées à l'éclairage. Une gestion intelligente des éclairages est préconisée à travers des systèmes d'auto-détection et/ou d'allumage progressif.

L'éclairage mural comme moyen d'embellissement

L'éclairage mural pourra être envisagé sur **les bâtiments ou murets composés de pierres apparentes** afin de les mettre en valeur dans une démarche patrimoniale. Ces éclairages devront néanmoins se limiter à de faibles intensités et respecter une orientation qui se limite en deçà de la gouttière du bâtiment de manière à éviter l'éclairage du ciel.

L'éclairage ne doit pas être porté sur les végétaux au risque de déranger la faune hébergée.



THEMATIQUE 3 : CLOTURES ET AMBIANCE URBAINE

Les clôtures ainsi que les portails doivent dans leurs aspects, leurs dimensions et dans le choix des matériaux participer à la qualité de l'espace public. Porteuses de diversité au même titre que l'architecture du bâti, les clôtures n'en restent pas moins un sujet complexe de l'aménagement par l'enjeu d'harmonie qu'elles représentent.

Les orientations suivantes se veulent complémentaires des règles édictées pour les clôtures dans les différentes zones du PLU. Les recommandations apportent les clés nécessaires à l'intégration d'un projet de clôture dans son environnement en répondant à un double objectif :

- écologiques en favorisant ces interfaces comme éléments de circulation et de refuge pour la biodiversité mais aussi dans le choix de matériaux naturels et éco-responsables.
- paysagers en impactant directement le visage de la rue. En effet, la clôture crée un dialogue avec son environnement proche. **Dans ce cadre, il y a une responsabilité individuelle à garantir l'harmonie générale.**

Quelques rappels généraux

Symbolique et fonctions de la clôture

La clôture a de multiples rôles souvent liés à un besoin de sécurité :

- Délimitation de l'espace privé ;
- Protection de l'intimité en occultant les vis-à-vis avec l'espace public et/ou le voisinage ;
- Protection aux intempéries (coupe-vent) ;
- Protection face à des intrusions diverses et/ou la captivité des animaux de compagnie.

Face à ces fonctions, celle de l'esthétisme est souvent placée en second plan. Il en résulte un patchwork de clôtures hétérogènes, peu intégrées. Tout autant que le bâti principal, la clôture joue un rôle primordial dans la mise en scène de l'espace privé et public.

Clôturer son terrain revêt aussi une dimension symbolique :

- la clôture marque la propriété
- la clôture exprime son mode de vie
- la clôture est plus ou moins « accueillante »
- la clôture peut affirmer un goût esthétique

L'aménagement de la clôture devient alors quelque part une expression d'identité. Le soin qu'on lui accorde va directement impacter son environnement immédiat.

Les matériaux

Le choix des matériaux est aujourd'hui large : maçonneries enduites en mur plein ou en soubassement, pierres apparentes, briques en constitution de mur ou en couronnement, la ferronnerie en grille ajourée ou panneau plein, accompagnement par de la végétation ...

cohérence avec le bâti et l'environnement

Dans une approche de "vivre-ensemble", **le choix de la clôture va s'inspirer des matériaux utilisés en façade de la maison**. Plus, largement, la nature des clôtures voisines doit permettre de déterminer la vôtre. Sans pour autant répliquer, **une recherche de cohérence est souhaitable pour ne pas créer des « chocs de style » et participer à l'ambiance déjà existante**.

L'aspect de la clôture doit être pensé en harmonie les façades. De manière général, il faudra éviter plus de trois matériaux ni plus de deux teintes différentes pour garantir une meilleure harmonie. Il sera judicieux de penser en amont à l'intégration de coffrets et boîtes à lettres dès la conception de la clôture.

Penser à long terme

À l'instar de l'habitation, la clôture a vocation à perdurer dans le temps :

- **Le choix de matériaux solides et de meilleure qualité** vous garantit une meilleure longévité dans le temps. Les matériaux "bas de gamme" risque en effet de se détériorer plus vite et au final de vous coûter plus cher en remplacement ou entretien.
- **Le choix de matériaux "naturels" comme le bois** relève aussi d'une certaine éthique. De nombreux matériaux de clôture sont conçus à partir de produits pétroliers qui vieillissent mal (bâches, pares-vue, canisses, clôtures PVC). Attention tout de même, certains produits en bois vendus en grande surface ou jardinerie n'en sont pas pour autant de bonne facture non plus. Là encore, le conseil d'un professionnel peut être à votre avantage.
- **Le choix de clôtures végétales** (haies, arbustes, plantes grimpantes) impliquera à moyen-long terme un entretien régulier. Cette responsabilité est à appréhender dans les essences retenues.

La clôture, c'est pas obligatoire...

Ne pas clôturer est une option tout à fait valable. Ouvrir son jardin permet de créer des espaces de "respiration". De plus, cela favorise la circulation de la faune.



Multiplier les styles de clôture est un non-sens esthétique



Il convient de concevoir la clôture simplement. Les conseils de professionnels (paysagistes) peuvent alors être utiles.



Ne pas clôturer est aussi une option

La part belle au végétal

La clôture comme refuge et interface de biodiversité

Au sein des espaces urbains, les préconisations qui suivent s'inscrivent dans une volonté d'assurer une perméabilité écologique entre les différents terrains. En complément des règles édictées sur les clôtures, ces éléments guident le porteur de projet vers les bonnes pratiques à appliquer en limite de propriété.

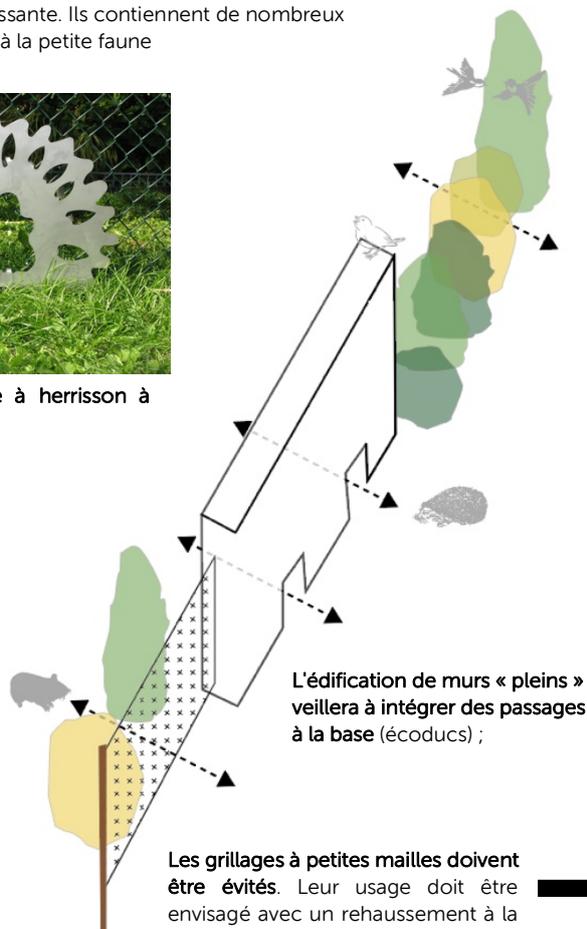
Pour faciliter les circulations et l'effet refuge, les jonctions au sol doivent être travaillées pour permettre des franchissements ponctuels :



Les gabions ou les murs en pierres sèches représentent une alternative intéressante. Ils contiennent de nombreux interstices favorables à la petite faune



Exemple de passage à hérisson à travers un grillage



La haie multi-variétale participe à l'ambiance de la rue. Elle sera privilégiée car elle assure une meilleure intégration paysagère. De plus, elle est garante d'une diversité des espèces fréquentées (oiseaux, pollinisateurs...).

Lorsque plusieurs espèces sont utilisées, une répartition aléatoire dans la haie est encouragée pour éviter les répétitions systématiques.

L'entretien de la haie devra tenir compte des périodes de nidification au printemps. En effet, une taille trop précoce peut être dommageable en période de reproduction des oiseaux. De fait, les tailles devront être envisagées de fin Juillet à début Mars.



Les grillages "à moutons" sont plus propices à la circulation de la petite faune.

Clôtures métalliques et grillages

Les clôtures en ferronnerie font appel à des matériaux durables dans le temps. Leur caractère « noble » leur confère des qualités esthétiques qui participent à la patrimonialité de la rue.

Les clôtures en fer forgé sont plus fréquentes dans le centre-bourg ou sur d'anciennes propriétés. Leur usage est aujourd'hui nettement moins courant. Pour autant, certaines ferronneries « modernes » témoignent d'une intégration intéressantes sur les quartiers pavillonnaires périphériques.

Recommandations pour les ferronneries

La teinte de la grille et du ou des portails d'accès viendra, de préférence, s'accorder avec celle des menuiseries du bâti.

Le doublage de cette clôture par un écran végétal est conseillé. Il apporte intimité et verdure à un ensemble pouvant parfois paraître trop minéral. En revanche, le doublage de la grille métallique à l'aide de tout autre type de claustrat (tissu occultant, canisse, panneaux bois) est exclu.

Recommandations pour les grillages

L'emploi seul des grillages sont à éviter. Il est fortement recommandé de doubler le grillage d'une haie ou de l'associer à des plantes grimpantes.

Le doublage de la grille ou du grillage par des canisses végétales (brande) ou synthétique n'est pas privilégié non plus sauf sur de courts linéaires et lorsque la nécessité d'intimité est sciemment justifiée. Leur usage temporaire pourra être toléré le temps de la pousse de la haie.



Si le grillage "nu" est à éviter, l'habiller de végétation grimpante ou le noyer dans une haie diversifiée offre une plus-value paysagère.



Exemple de clôture moderne en acier avec possibilité pour la petite faune de passer en dessous



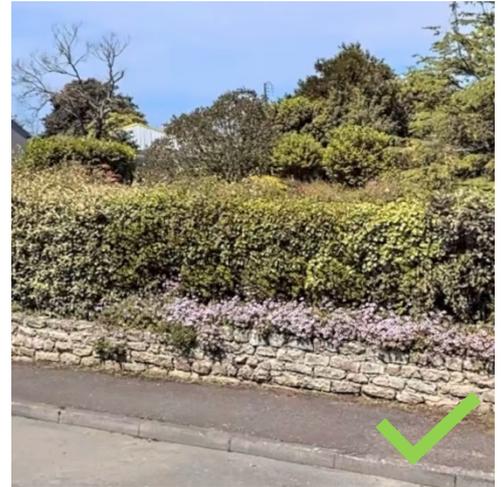
les claustras et autres pare-vue synthétiques associés aux grillages sont à limiter sur de courtes distances.

Murs et murets

Le mur bahut en façade de rue est couramment utilisé dans les espaces résidentiels. Là encore, **l'harmonie du style de muret avec le bâti principal est privilégiée en choisissant le même aspect d'enduit et/ou de teinte.**

Recommandations générales

- Il conviendra d'éviter des longueurs monotones de mur. Ces dernières pourront alors être ponctuées d'éléments d'ornement ou de soutien (poteaux intégrés, décrochés de hauteur) aidant à rompre la monotonie. Un rabaissement ponctuel peut permettre d'alterner l'opacité par une haie ou une palissade en bois.
- Si cela n'est pas obligatoire, le mur bahut peut être surmonté par plusieurs types de clôtures (ferroserie, petit grillage, rambardes...). **Le dispositif de claire-voie est privilégié dans un style en cohérence du bâti principal en proposant des teintes similaires avec les menuiseries** par exemple :
 - La clôture reste d'aspect simple, qu'elle soit pleine ou de claire voie. Les pastiches de l'antiquité sont à éviter.
 - L'usage du PVC blanc reste limité, en particulier les lisses blanches.
- Les murs recouverts d'un enduit ou d'une peinture **gagneront à être protégées en partie supérieure** au risque de voir apparaître rapidement des coulures et des salissures. Cette protection peut se réaliser soit de façon traditionnelle par un couronnement minéral (pierres, ciment, briques, ardoise ...) soit, pour des traitements plus contemporains, par une simple couvertine en métal.
- Bien que minéral, l'aspect traditionnel du mur de pierre revêt d'un certain cachet et marque l'ambiance des centres-bourgs. **En continuité de ces murs existants, on privilégiera l'usage de la pierre cherchant le plus possible à l'associer à des végétaux** (plantes grimpantes, haies...).



mur bahut surmonté de végétaux



En plus d'améliorer l'esthétique du mur, la couvertine lui permet une meilleure longévité



Ici, le muret de pierre marque une continuité entre les deux propriétés et leurs styles de clôture distincts.



Une association de différents types de clôtures offrant une harmonie d'ensemble



Le mur de maçonnerie peut être ponctué par une ouverture ou un décroché de sa hauteur

La clôture en bois

Le bois est un matériau conseillé pour les clôtures. En effet, son caractère naturel lui confère un **faible impact carbone et une bonne intégration dans le paysage**. Pour autant, quelques principes méritent d'être respectés afin de garantir un résultat harmonieux.

Recommandations

Dans le temps, ces panneaux bois peuvent souffrir d'une détérioration rapide par les défauts d'installation et/ou d'entretien. Le choix des structures porteuses des panneaux est primordial. Des poteaux trop étroits engendrent une fragilité de la structure. Un soubassement et éventuellement des poteaux en béton peuvent garantir une meilleure durée de vie à l'ensemble.

Pour éviter le caractère répétitif, l'installation de panneaux bois sur des longueurs trop importantes doit être évitée. Au-delà d'une dizaine de mètres, une diversification de la clôture est souhaitée. L'usage de haie végétale peut venir rompre cette monotonie. Plus largement le mariage avec le végétal, la pierre (gabions) ou autres type de clôture est plutôt bienvenue.

Les palissades bois "préfabriquées" sont à éviter en façade de rue. Dans ce cas de figure, il est préférable d'opter pour un mur bahut surmonté d'une courte palissade ou une clôture faite de bois massifs verticaux voire de la ganivelle.



La palissade marque une séparation pertinente sur une courte distance



Alterner le style de clôture permet une meilleure intégration paysagère



En interface avec l'espace public, l'association clôture bois avec des végétaux offre une ambiance champêtre



Le bois peut aussi être utilisé en sous-bassement



L'alternance entre poteaux bois et haie multi-strate

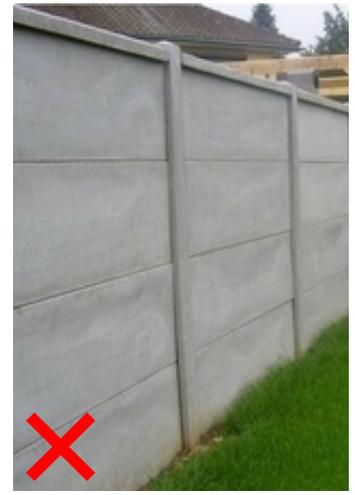
À éviter le plus possible



Les canisses végétales (brandes) ou plastiques, en plus d'être peu esthétiques, se dégradent vite.



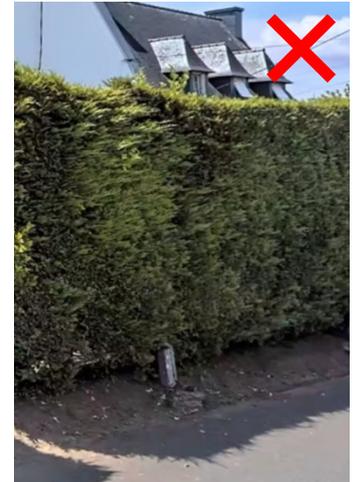
Les murs en parpaings apparents ne doivent rester qu'une solution temporaire; Leur recouvrement par un enduit est nécessaire à court terme. De la même manière, les clôtures bétons "nues" sont à éviter.



La toile de paillage en plastique



Le grillage nu



La haie mono-spécifique trop haute



Usage outrancier de lisse en PVC



La palissade préfabriquée en bois vieillit mal dans le temps. Utilisée sur de trop grande longueur, elle crée une monotonie peu esthétique.

Nuancier pour les constructions



Beige



Ton pierre



Rose clair



Pierre rosée



Ocre rose



Crème



Beige ocre



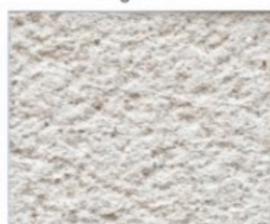
Pierre foncée



Mordoré



Doré chaud



Pierre claire



Jaune ivoire



Ocre flamboyant



Jaune ocre



Jaune



Jaune rompu



Ocre intense



Sable blond



Jaune dune



Ocre orange

THEMATIQUE 4 : DENSIFICATION "DOUCE"

Pour atteindre les objectifs de densification présentés dans le PADD, les orientations présentées ci-après ont pour rôle de faciliter l'implantation de nouveaux bâtis au sein des quartiers existants. Cette densification "douce".

Principe 1 : respecter le caractère des centres bourgs

Dans les zones Uc et Ucv, l'urbanisation ancienne est souvent porteuse d'une identité et de caractéristiques locales. L'alignement sur rue doit être au maximum respecté. Les décalages du front bâti doivent rester un exception :



La densification en dent creuse peut donner lieu à un recul du bâti à la condition que l'interface avec la rue soit végétalisée et vienne créer une respiration dans le tissu dense.

Le respect des volumes existants est aussi souhaitable. La diversité des silhouettes en centre-bourg se joue sur un enchevêtrement des toitures à pentes, des épannelages...



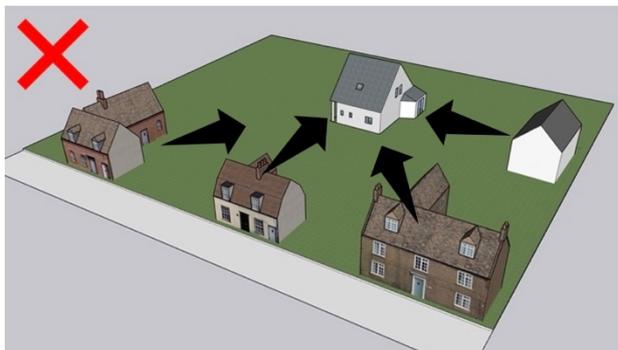
Les constructions viendront s'accorder avec l'environnement en terme de hauteur afin de garantir l'harmonie générale.



La surélévation du bâti existant peut être un bon moyen de densifier le cœur de bourg



pour favoriser l'optimisation de l'espace, les constructions isolées doivent être évitées en prônant une implantation sur les limites séparatives. Ici il y a rupture de la continuité bâtie du centre-bourg.



Attention : vouloir s'éloigner de tous ses voisins génère une forte co-visibilité de toute part.



La mitoyenneté et un bon choix d'orientation permettent de limiter les vis-à-vis et gagner en intimité.

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 une trame urbaine plus relâchée.

L'intensification du tissu bâti nécessite quelques principes afin d'assurer une qualité du cadre de vie et un respect du voisinage existant à travers différents axes :



Vues



Intimité



Caractère du quartier,
patrimoine bâti et arboricole



Ensoleillement

Appréhender les vues et les vis-à-vis

L'intimité des espaces privés est un principe majeur à respecter. En fonction du contexte, de l'environnement immédiat, le projet immobilier s'inscrira de manière à limiter au mieux les vis-à-vis sur les jardins et espaces d'agrément extérieurs (terrasses).

La cohabitation entre ensembles collectifs et habitats individuels évitera les vues plongeantes sur les jardins et en intégrant des espaces tampons comme une voie publique ou un écran végétal. L'orientation des pièces de vie et d'éventuelles terrasses visera au respect des intimités en proposant une continuité dans les sens de faitages.



Assurer l'ensoleillement

Toujours dans une volonté du maintien de la qualité de vie, les projets immobiliers plus volumineux devront intégrer en amont les problématiques liées à la perte d'ensoleillement pour le voisinage. De cette manière, les bâtis les plus hauts seront privilégiés au Nord en cas d'ombres dommageables.

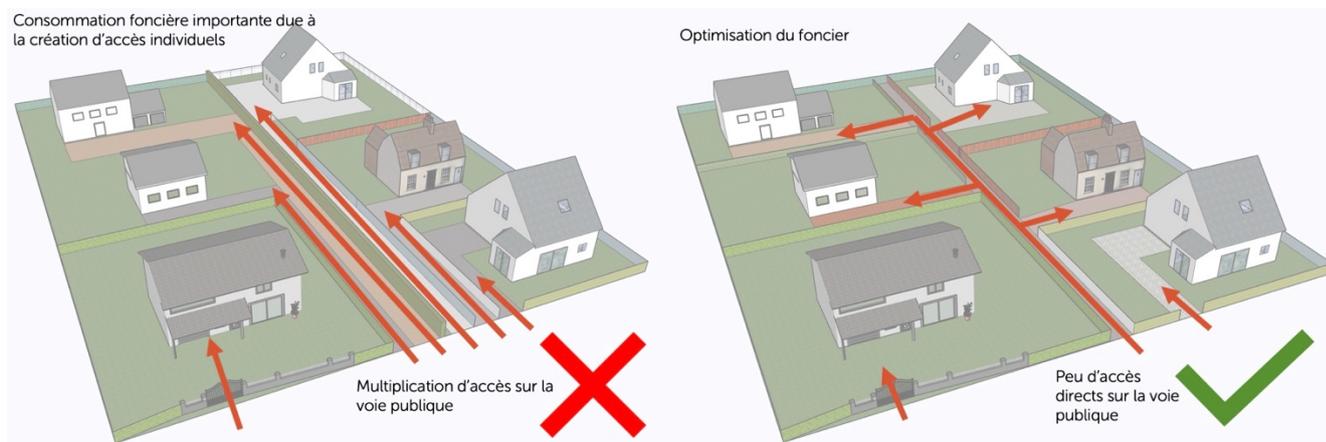


Une volumétrie progressive

Afin d'assurer une transition douce entre des programmes de hauteurs différentes, les ensembles les plus hauts proposeront des solutions architecturales progressives



Limiter la création d'accès



Le rôle du végétal dans la densification

Dans le processus de densification, la végétation joue un rôle d'atténuation. La mixité des formes urbaines amène désormais à faire cohabiter sur un même espace habitats individuels et collectifs.

En espace périurbain, l'habitat collectif va permettre d'atteindre les objectifs de densité en utilisant bien moins de surface en comparaison avec l'habitat individuel.

Cet espace gagné peut alors être remobilisé pour des plantations et des espaces mutualisés bénéficiant à l'ensemble des habitants du secteur.

Arborer les abords des habitats collectifs ou penser leur implantation par rapport à des massifs et bosquets existants permet de réduire leur impact paysager et participe à l'acceptabilité du projet par les riverains.

De la même manière, la végétalisation de façades est aussi un autre moyen d'adoucir l'empreinte du bâti dont la hauteur est généralement plus importante.



exemple d'un quartier dense de Haute-Goulaine (44) : Les habitats collectifs, noyés dans la verdure, s'intègrent plus facilement dans l'ensemble pavillonnaire voisin.



Une étude paysagère en amont d'une opération doit permettre d'imaginer le devenir d'un secteur à moyen/long terme en intégrant la pousse des végétaux et leur rôle dans la gestion des intimités et du confort urbain.

Tableau d'objectifs pour la densification douce

Il est recherché la **réalisation d'une densité d'au moins 25 logements par hectare** sur l'unité foncière d'origine où s'implante le projet avec un objectif de progressivité selon la taille de l'unité foncière. Le ou les logements existants et maintenus sont intégrés à ce calcul.

Les unités foncières d'origine, c'est-à-dire existantes au moment de l'approbation du PLU, constituent les surfaces de référence pour l'application de cette disposition.

Les tableaux ci-dessous résument le nombre minimum de nouveaux logements à créer en fonction de la taille de l'unité foncière d'origine (à l'approbation du PLU) et de sa situation :

en zone Uc/Ucv :

Situation / taille de l'unité foncière d'origine	500 à 1000 m ²	1000 à 1400 m ²	1400 à 1700 m ²	Tous les 200m ² supp.
(terrain nu)	3 log. min	5 log. min	6 log. min	+ 1 log.
(division avec maison existante)	2 log. min	3 log. min	4 log. min	+1 log.

En zone Ue :

Situation / taille de l'unité foncière d'origine	600 à 1200m ²	1200 à 1700 m ²	1700 à 2100 m ²	Tous les 250m ² supp.
(terrain nu)	3 log. min	5 log. min	6 log. min	+ 1 log.
(division avec maison existante)	2 log. min	3 log. min	4 log. min	+1 log.

En cas de division d'un terrain nu, en vue d'éviter un trop fort déséquilibre dans l'offre produite à partir de 3 logements, la taille du terrain le plus grand après division ne devra pas excéder 300 m² en Uc et 400 m² en Ue.

Adaptations et cas particuliers

Pour des sites présentant des contraintes fortes (enclavement, relief, etc.) ou un fort enjeu patrimonial, une densité inférieure pourra être acceptée pour permettre une urbanisation cohérente du site.

Dans le cas d'un programme mixte (ex : local d'activité avec bureau et maison d'habitation), les constructions accueillant au moins 90 m² de surface de plancher affectée à d'autres vocations que le logement, comptent comme un logement supplémentaire pour l'application de la règle de densité.

2

OAP Sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles visent à préciser les principes d'urbanisation des secteurs concernés. Ces OAP s'inscrivent en complémentarité du règlement (écrit et graphique).

ECHÉANCIER DE RÉALISATION DES OAP

Cet 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.

chaque secteur d'OAP sera aménagé sous forme d'opération d'ensemble unique qui pourra être phasée dans le temps si nécessaire.

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										

PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

La création des nouveaux quartiers revêt d'enjeux multiples portant autant sur les espaces privés que publics :

Sur les espaces privés, les objectifs de densification obligent à concevoir le rapport entre bâti et non bâti d'une manière plus réfléchie qu'auparavant en recherchant l'optimisation et la fonctionnalité des surfaces, l'imbrication des volumes, le respect de l'intimité, le confort thermiques...etc.

Sur les espaces publics, les multiples vocations (circulation, stationnements, repos, partages, rencontres, jeux) doivent être au bénéfice de tous. Cela implique de reconsidérer le rôle de la rue afin de la rendre plus accessible, plus perméable mais aussi plus belle.

Les principes d'aménagement qui suivent sont développés dans une recherche qualitative des futurs quartiers résidentiels miniacois. Ils s'inscrivent aussi en complémentarité avec les orientations défendues dans les autres OAP thématiques (clôtures et ambiance urbaine, trame verte et bleue...).

Les principes apportés par les OAP "trame verte et bleue" et "densification douce" restent aussi valables pour les aménagements des futurs quartiers

Les PAV : une implantation à penser en amont

Afin de favoriser le fonctionnement des futurs quartier, l'implantation des points d'apport volontaire pour les déchets ménagers et ceux du tri sélectif doit être pensée dès la conception de l'espace. L'intégration paysagère de ces éléments est un enjeu de cadre de vie. Le PAV doit donc trouver une place accessible pour être bien utilisé sans pour autant être source de nuisance pour les riverains, tant d'un point de vue visuel que sonore ou olfactif.



trame viaire, déplacements doux et stationnements

Dans le prolongement de l'existant

La création de voiries nouvelles devra s'inscrire en continuité de l'existant en veillant à maintenir la hiérarchie de la trame viaire du bourg. Pour cela, elles devront anticiper le raccrochement aux rues et carrefours existants tout en respectant les gabarits de voie.



Hiérarchiser la voirie

Pour améliorer la lisibilité de la trame viaire, et faciliter le repérage dans le bourg, la hiérarchisation des voiries vient aussi faciliter l'appropriation des habitants de l'espace public.

On évitera un calibre surdimensionné des voies d'accès en privilégiant des profils plus étroits et des itinéraires en sens unique en obligeant à ralentir les véhicules.

Les voiries pourront aussi s'inscrire dans une logique de percée visuelle en offrant des perspectives du des éléments de nature ou de patrimoine.



Exemple de voie de desserte apaisée pour l'accès aux habitations : un profil étroit, un encadrement par la végétation pour occuper les espaces de stationnement et un traitement au sol spécifique

Le soucis du partage de l'espace

Les axes de circulation des quartiers sont des voies partagées à tous les modes de déplacement. La conception développera des dispositifs sécurisants (décrochés de voirie, plateaux surélevés en placette, revêtements différenciés...) afin que toutes les mobilités trouvent une place sereine.

Ouvert sur le reste de l'espace urbain, le quartier se veut perméable pour les circulations par la mise en place de continuités douces proposant des alternatives à l'emprunt des voiries routières. Ces cheminements forment des liaisons au sein du quartier mais aussi avec l'extérieur.



Des espaces de circulation offrant des conditions sécurisante pour l'ensemble des usagers

Des stationnements perméables et discrets

L'aménagement de nouveaux quartiers pousse à remettre en question la place de l'automobile dans l'espace urbain. En continuité des principes de voies partagées, les stationnements sont regroupés par ensembles de quelques places. De fait, on évitera les trop grands parkings. Un travail de plantation doit minimiser l'impact visuel des véhicules dans l'espace public. **Sera ainsi recherchée la création d'espaces mutualisés et/ou privatifs, en extérieur non clos, directement accessibles depuis l'espace ouvert aux circulations.**

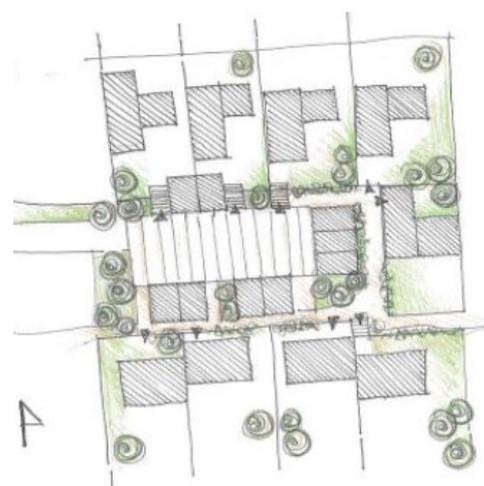


exemple de rue "apaisée" avec stationnements perméables

Moins d'impasses, plus de places

Dans l'organisation de la desserte, on privilégiera l'aménagement de placettes avec des revêtements travaillés plutôt que les impasses routières bitumées uniquement dédiées à la voiture.

Ces espaces permettront l'implantation d'arbres et d'espace de récupération d'eau de pluie (noues) tout en valorisant la fonction d'agrément et de rencontre à travers du mobilier urbain (bancs).



L'aménagement de places ou de courées offre un espace de partage intéressant où s'organisent plusieurs habitats

Traitement paysager

En écho avec l'OAP trame verte et bleue, il s'agit ici de considérer le végétal comme faisant partie intégrante de la conception du quartier tant pour ses qualités paysagères que pour son rôle dans le confort urbain et la régulation thermique.

L'identité des lieux

Les voiries et plus largement l'espace public des nouveaux quartiers représentent une part majeure du paysage quotidien. Ils participent activement à la qualité du cadre de vie. La conception de ces axes doit intégrer la dimension esthétique notamment en s'appuyant sur le végétal (arbres, pare-terre fleuris, massifs buissonnants).

La qualification des espaces libres

Au sein des quartiers, les espaces de respiration doivent être pensés de manière fonctionnelle et non résiduelle. Afin d'éviter les pare-terres enherbés et peu exploitables, l'aménageur recherchera à qualifier ses surfaces afin d'offrir des atouts de proximité pour l'ensemble des quartiers environnants:

- ludique (terrains de pétanque, jeux pour enfant)
- productif (jardins partagés, espaces potagers)
- écologiques (des espaces qui conservent un aspect sauvage et qui jouent le rôle de petits réservoirs de biodiversité)
- partage (banc, kiosques).



Les espaces ludiques et de partage seront localisés de manière à faciliter leur usage par le plus grands nombre.

Des transitions paysagères

La réflexion paysagère doit tenir compte de l'environnement proche du futur quartier. En lisière des espaces naturels et agricoles, l'interface doit mettre en scène les éléments de nature avec des mise en perspective, des percées et autres ouvertures marquant une transition paysagère entre ville et campagne.



Principe de percée visuelle sur les espaces naturels et agricoles

Gérer les eaux de pluie en surface

Le concept de perméabilité verticale vise à limiter autant que possible l'artificialisation des sols sur les nouveaux quartiers. Afin de réduire la surface et le coût d'entretien des ouvrages de rétention collectifs, au-delà de limiter l'imperméabilisation du sol, les projets devront retenir au maximum l'eau, ralentir son transit et favoriser l'infiltration et l'évaporation.

Sur l'espace public, cette démarche vise à encourager fortement une gestion des eaux de pluie en surface par le biais de noues de récupération le long des voies. En remplacement des bassins d'orage grillagés, des espaces ouverts et ludiques offrent une alternative paysagère plus souhaitable. La perméabilité des espaces de stationnement est aussi de mise par différents types de revêtement (gravier, dalle engazonnées...).



Exemple d'aire de stationnement perméable



mobiliser les espaces d'agrément à faible pente comme zone tampon pour les eaux de pluie est un moyen d'allier l'utile et l'agréable



Les bassins d'orage ne doivent être aménagés qu'en dernier recours

Soigner l'interface entre public et privé

La transition entre la rue et les parcelles privées est un enjeu de paysage et de cadre de vie. En effet, cette interface participe fortement à la mise en scène de l'espace public mais aussi de l'espace privé. Les principes défendus ici visent à la recherche d'une harmonie d'ensemble. Dans ce cadre, l'OAP thématique sur les clôtures s'applique aussi pleinement.

La mise en volume de la rue

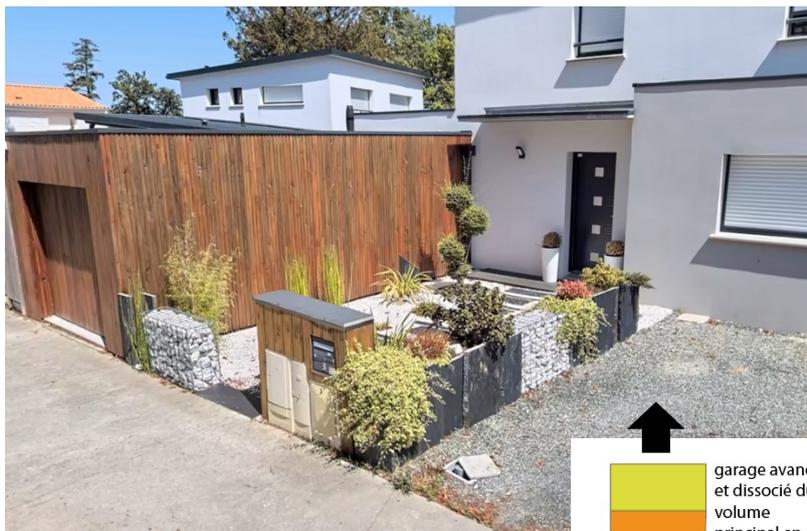
Pour éviter les espaces résiduels peu exploitables, l'interface public-privé peut être assurée de différentes manières :

- Lorsque la desserte se fait depuis le Sud de la parcelle, les garages, annexes ou carport seront préférentiellement déportés du bâti principal afin de garantir l'intimité du jardin.
- Avec une desserte par le Nord, le volume de la maison et de ses extensions s'inscrira préférentiellement en limite d'espace public.

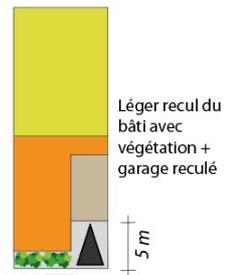
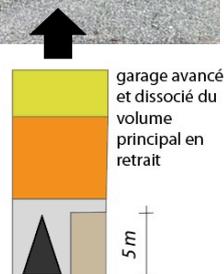
La mise en scène de l'espace privé sur la rue

En complément de l'OAP "clôtures et ambiance urbaine", l'aménagement de la parcelle en bordure de rue visera avant tout à qualifier au maximum l'interface privé-public :

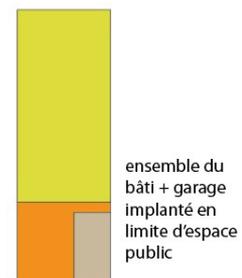
- Un stationnement au revêtement travaillé et perméable en évitant l'emploi de bitume ;
- Une végétalisation multi-strate en évitant le plus possible le simple "engazonnement" de façade ;
- Une intégration des boîtes aux lettres, boîtiers et dispositifs occultant pour les bacs à ordures.



exemple de qualification de l'interface public-privée



Exemple d'implantation en léger recul de la voie offrant la possibilité d'un pare-terre végétalisé en interface



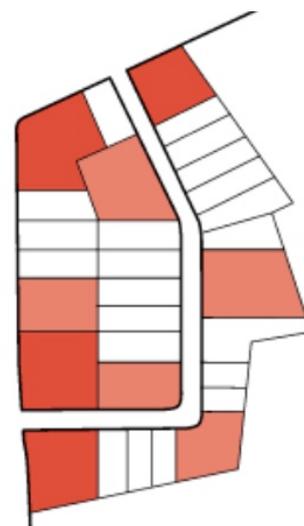
Découpage parcellaire

Dans un souci d'optimisation du foncier, les parcelles étroites sont privilégiées afin d'éviter une trame bâtie dispersée. La diversité des tailles et des formes est encouragée. Pour cela, le découpage des lots pourra prévoir des décrochés et imbrications à l'image des cadastres en lanière des centre- bourg.

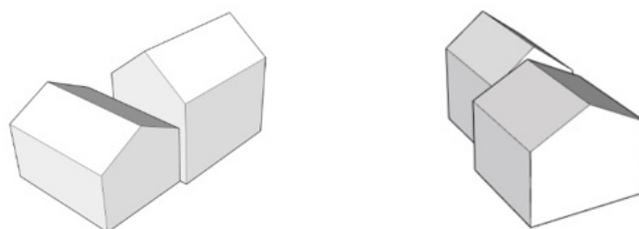
Les macro-lots destinés aux programmes de logements sociaux devront faire l'objet d'une répartition équilibrée en veillant à ne pas les concentrer sur une seule partie de l'espace à urbaniser.

La mitoyenneté du bâti

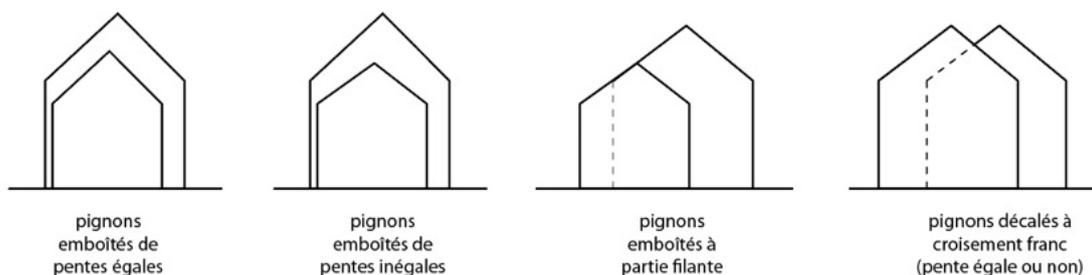
La mitoyenneté est fortement encouragée sur les nouveaux quartiers. Elle participe à l'optimisation dans l'utilisation des parcelles et à la création d'un front urbain structuré. De plus, elle permet une meilleure isolation thermique des bâtiments et une réduction des vis-à-vis.

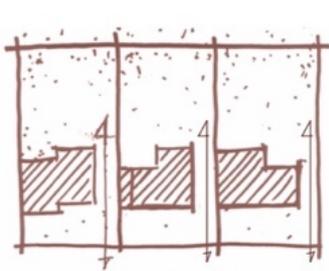


Disposition à éviter :



Solutions correctes :



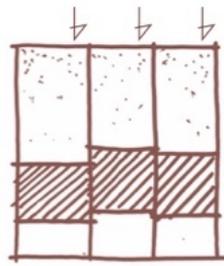


L'implantation sur une seule limite permet de réduire la largeur des parcelles et confère plus d'intimité au jardin en permettant d'y accéder.



La Touche Annette. Chantepie

sources : Audiar



Le front bâti isole le jardin de la rue donnant une qualité certaine aux cœurs d'îlots. L'accès au jardin ne peut se faire que par le garage ou par le fond du jardin



La Touche Annette. Chantepie

la mitoyenneté sera encouragée de part et d'autre de l'habitation dans le sens où elle limite davantage les déperditions de chaleur. Selon les configurations, elle pourra se traduire par une semi-mitoyenneté. Accolée à l'habitation, le volume du garage peut être un moyen efficace de gérer cette mitoyenneté avec de moindre désagrément.

Quelques exemples de formes urbaines recherchées



OAP 1 - EST BOURG

Nombre minimum de logements : 65

densité projetée : 30 lgts/ha (concerne uniquement la zone 1AU)

Mixité sociale : Dans le cadre de cette OAP, un minimum de 23 logements locatifs sociaux sont à produire.

Contexte

Directement en contact avec le centre-bourg, Ce terrain d'environ 2,12ha s'inscrit en arrière front bâti des rues de la Vigne et Abas. En pente douce (5%) vers le Sud-Est, il s'ouvre sur un espace rural bocager avec la présence en contrebas de bassins d'orage. Un réseau de cheminements doux permet de joindre le lavoir et de longer le ruisseau située en aval.

Côté bourg, le secteur d'OAP englobe une partie de la rue Charles Cron et les parcelles non bâtie située en face de l'école St-Yves.



terrains de l'OAP vue depuis le Nord



Principes d'aménagement

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

Les accès et principes de desserte

L'accès principal du quartier vient se raccrocher au croisement de la rue Charles Cron et la rue des Vignes. Ce carrefour est envisagé comme une place avec des revêtements spécifiques afin de répondre aux exigences de sécurité en lien avec la proximité directe de l'école. L'accès au futur quartier se sera assurée par un élargissement du chemin existant (emplacement réservé prévu).

Des continuités douces offriront d'autres liaisons vers les rues d'Abas, les commerces et services d'entrée de bourg (Carrefour) et le quartier de la Croix des gués.

Aménagement des espaces d'agrément

Les terrains situés en face de l'école sont en partis aménagés en espace multifonction associant du stationnements perméable (arrêt minute) et un aménagement d'agrément type "square" sur lequel un maintien des arbres existant est vivement souhaité.

La partie située en aval de la zone à urbaniser a vocation à être aménagée en parc champêtre permettant de déambuler dans la vallée et de rejoindre la partie Sud du bourg par les chemins évoqués précédemment. L'interface entre ce parc et le nouveau quartier devra être travaillé afin de réduire l'empreinte paysagère du bâti

Schéma de l'OAP Est Centre-bourg



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 : 22,7 lgts/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 : Dans le cadre de cette OAP, un minimum de 49 logements locatifs sociaux sont à produire :

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

Contexte

Les terrains Bel-Air se situent à l'Ouest du centre-bourg de Miniac-Morvan. La partie Sud (1,8 ha) est bordée par la rue du Général de Gaulle qui relie le centre au croisement de la route de Pleudihen (D118) avec une autre départementale, la D637. Ce carrefour réputé dangereux marque une des entrées de ville avec la présence, à l'angle Nord-Est, d'une ancienne maison isolée et ses annexes.

La présence un peu plus au Sud du complexe sportif et socio-culturel est un paramètre notable.

Au Nord de la zone, d'autres terrains vierges d'urbanisation s'étendent sur environ 2,4 hectares. Ils sont bordés par la D118 à l'Ouest et desservis par la rue de Bel-Air qui se prolonge en chemin jusqu'au carrefour au Sud.

Le bocages et des bosquets sont présents sur les pourtours de ces terrains. À noter la présence de quelques arbres isolés au milieu des parcelles.



terrains de l'OAP vue de l'Ouest



Principes d'aménagement

Programmation et formes urbaines

Les espaces bâtis se partagent entre constructions en lots libres (habitats individuels) et programmes intermédiaires et collectifs. La répartition proposée sur le schéma d'OAP pourra faire l'objet d'autres propositions d'implantation. On cherchera ici une intégration harmonieuse des programmes intermédiaires et collectifs dans le tissu d'habitat individuel.

La parcelle des anciens ateliers communaux est préférentiellement ciblée pour un programme intermédiaire/collectif avec une vocation sociale de 40% du programme minimum. Cette opération proposera une architecture compatible avec les habitats individuels environnants en se limitant à un gabarit R+1.

Organisations des mobilités

Les accès principaux du quartier sont gérés depuis la rue de Bel-Air et la rue du Général de Gaulle :

- Depuis la rue du Général de Gaulle, l'accès sera privilégié en face de l'entrée du pôle socio-culturel;
- Depuis la rue de Bel-Air, il est prévu une première entrée au niveau des anciens ateliers municipaux et un second plus au Sud, en interface avec le chemin non carrossable existant.

Ces entrées sont marquées par des aménagements spécifiques venant renforcer la sécurité.

Les voiries principales des quartiers sont envisagées à double sens. Les stationnements prévus en accotement seront perméables et plantés d'arbres.

Les accès secondaires sont des voies de moindre calibre et prioritairement en sens unique. Plusieurs connexions seront envisagées avec les arrières front bâti existants afin de favoriser la densification future de ces cœurs d'îlot.

Les cheminements doux sont pensés de manière à faciliter les connexions au sein et avec l'extérieur du quartier :

- L'interface avec la départementale sera aménagée comme un espace de promenade et d'agrément qui se prolongera au Nord à travers les boisements présents puis en direction du rond-point du Chemin Bleu.
- Des cheminements sont aussi envisagés sur les franges Est de la zone avec une connexion vers la rue des Ajoncs d'Or. Les abords du bosquets seront aussi aménagés en promenade.

Schéma d'OAP



OAP 3 - QUARTIER DE LA GARE

Nombre minimum de logements : 30

densité projetée : 50 lgts/ha

Objectifs de mixité sociale : Dans le cadre de cette OAP, un minimum de 11 logements locatifs sociaux sont à produire soit 35% de la programmation.

Contexte

Le secteur de la Costardais se situe sur une interface entre la zone d'activités d'Actipôle, la D137 (axe Rennes-St Malo) et le Nord de la conurbation du bourg. Cet espace joue un rôle d'entrée de ville. Des aménagements routiers récents (rond-point) sont venus qualifier cette fonction. La gare et l'aire de covoiturage complètent le caractère multimodal de ce quartier dominé par des activités.

Sans être une véritable polarité structurée, le secteur de la gare est occupé par des commerces et services dispersés le long de la rue de la Liberté : Jardinerie, hôtel-restaurant, boulangerie, pizzeria, vendeur de légumes... Le développement résidentiel a aussi été mené au gré des opportunités avec tout de même quelques programmes collectifs (Résidence des jardins d'Élise).



les terrains de l'OAP vus de l'Est



Principes d'aménagement

L'OAP du secteur "gare" poursuit plusieurs objectifs :

- affirmer le caractère d'entrée de ville et la fonction de "hub" de communication pour les mobilités douces, routières et ferroviaires ;
- structurer la polarité par une intensification des programmes de logements recherchant une mixité fonctionnelle maîtrisée afin de ne pas rentrer en concurrence avec le centre-bourg mais bien d'inscrire une offre complémentaire davantage tournée vers la population active d'Actipôle.

Programmation

La partie au Sud de la voie ferrée prône un développement majoritairement résidentiel en misant sur des programmes de logements intermédiaires et collectifs. Les objectifs de densification tablent sur une trentaine de logements au minimum avec une part de HLM portée à 35%.

Les constructions pourront intégrer de manière mesurée des locaux d'activités qui seront limités à l'interface avec la rue de la Liberté et en rez-de-chaussée (cf schéma). Ces locaux privilégieront la relocalisation d'activités déjà présentes mais dispersées.

La partie au Nord de la voie ferrée sera pleinement réservée aux activités avec un maintien du commerce existant (jardinerie). Sur la partie Est, l'implantation de locaux professionnels (petits artisans) permettra de compléter l'ensemble.

Les accès et la mobilité

Dans la continuité des aménagements prévus sur la rue de la liberté, les déplacements non-motorisés seront facilités pour offrir des conditions favorables de circulation pour tous. L'entrée de ville sera aménagée en améliorant la sécurité à travers, par exemple, des revêtements au sol atténuant l'effet "route" sur des points névralgiques de carrefour. Les aménagement de l'espace public favoriseront l'accessibilité aux activités de rez-de-chaussée avec, par exemple, la mise en place d'arrêts "minute".

L'aire de covoiturage sera implantée sur la partie Nord de la voie ferrée afin d'augmenter sa capacité d'une part et de faciliter sa visibilité d'autre part.



exemple de programme pouvant s'insérer sur le quartier de la Gare.

Aménagements paysagers

Dans ce secteur actuellement très urbain et minéral, la plantation d'arbres en bordure des voies accompagnera la densification. Les plantations participeront à l'effet "sas" d'entrée de ville.

La perméabilité des espaces de stationnement sera aussi privilégiée, notamment sur l'aire de covoiturage qui sera conçue comme un poumon de respiration en intégrant des espèces d'arbres garantes d'ombrage afin de limiter la création d'îlots de chaleur.

Schéma d'OAP du secteur de la gare

