

Commune de
Le Minihic-
sur-Rance

Révision allégée du PLU

Note de présentation du projet

Concertation avec le public

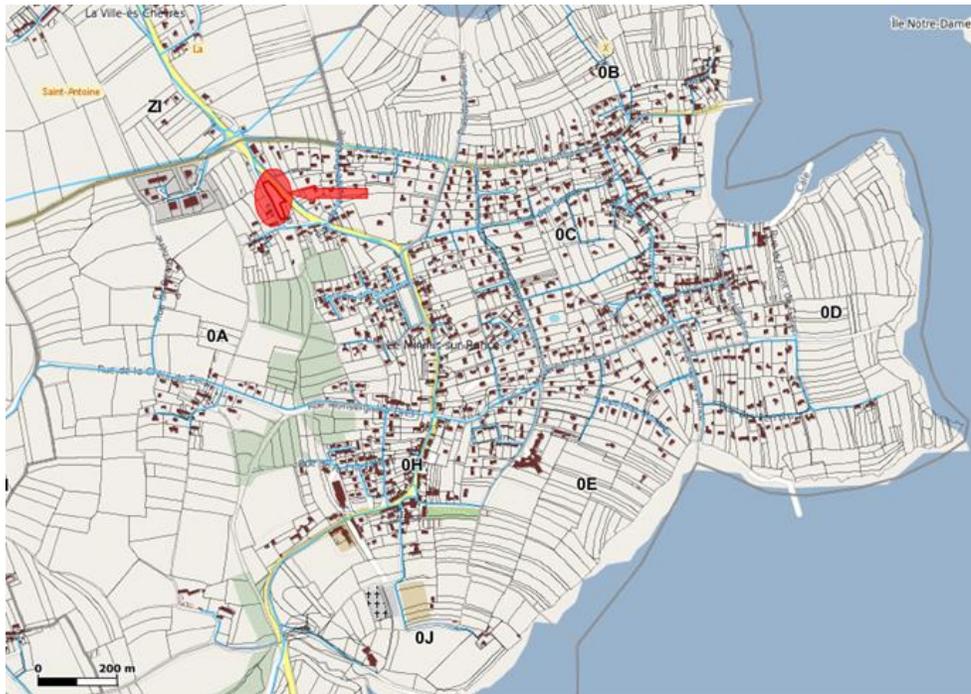
Articles L103-2 et suivants du code de l'urbanisme

Présentation du projet

REVISION ALLEGEE

La révision allégée concerne les parcelles A n°422, A n°425, A n°639, A n°640, A n°641, classées pour partie en zone urbanisable (Uh2) et pour partie en zone agricole (A). Elles sont situées à l'extrémité Nord-Ouest de l'agglomération, en continuité du bâti, sur l'espace qui sépare la rue du Général de Gaulle et de la rue de la Gandrais.

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment rassemblant des activités paramédicales, ainsi que la construction de logements sociaux.



Le reclassement en zone Uh est principalement motivé par un double projet :

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

Après l'approbation du PLU, la commune a été sollicitée pour un projet de création d'un bâtiment à vocation d'activité paramédicale. Le projet consiste en la construction d'un bâtiment d'environ 160m² avec ses aménagements connexes (parkings...), comprenant 8 locaux. Il est porté par des professionnels organisés sous forme de SCI. Les professionnels actuellement établis dans le secteur, en location, doivent pour maintenir et développer cette activité, avoir des locaux adaptés et élargir le nombre de services paramédicaux.

Parallèlement, le reclassement de cet espace permettrait l'accueil de logements sociaux, qui viendraient compléter l'offre du territoire communal.

La superficie de l'emprise dédiée au projet étant restreinte, la commune souhaite prioriser la création de l'équipement paramédical. Le projet est susceptible d'intégrer l'implantation de logements sociaux en fonction de l'évolution du dossier.

Le choix du site s'est porté sur un espace enherbé peu paysagé au Nord-Ouest de la commune, entre les rues de la Gandrais et du Général de Gaulle.

Cette localisation répond aux attentes de la patientèle existante. La parcelle cadastrée section A n°422 est proposée pour accueillir le projet, elle est actuellement classée en zone A et sa superficie est de 2091m².

Les parcelles adjacentes A n°639, 640, 641, 642 et 425 en partie en zone A et zone Uh2 couvrent 1945m², elles doivent être intégrées au projet afin de permettre un aménagement cohérent de ce secteur. La superficie totale couvrira 4036m². Le changement de zonage concerne 4960 m².

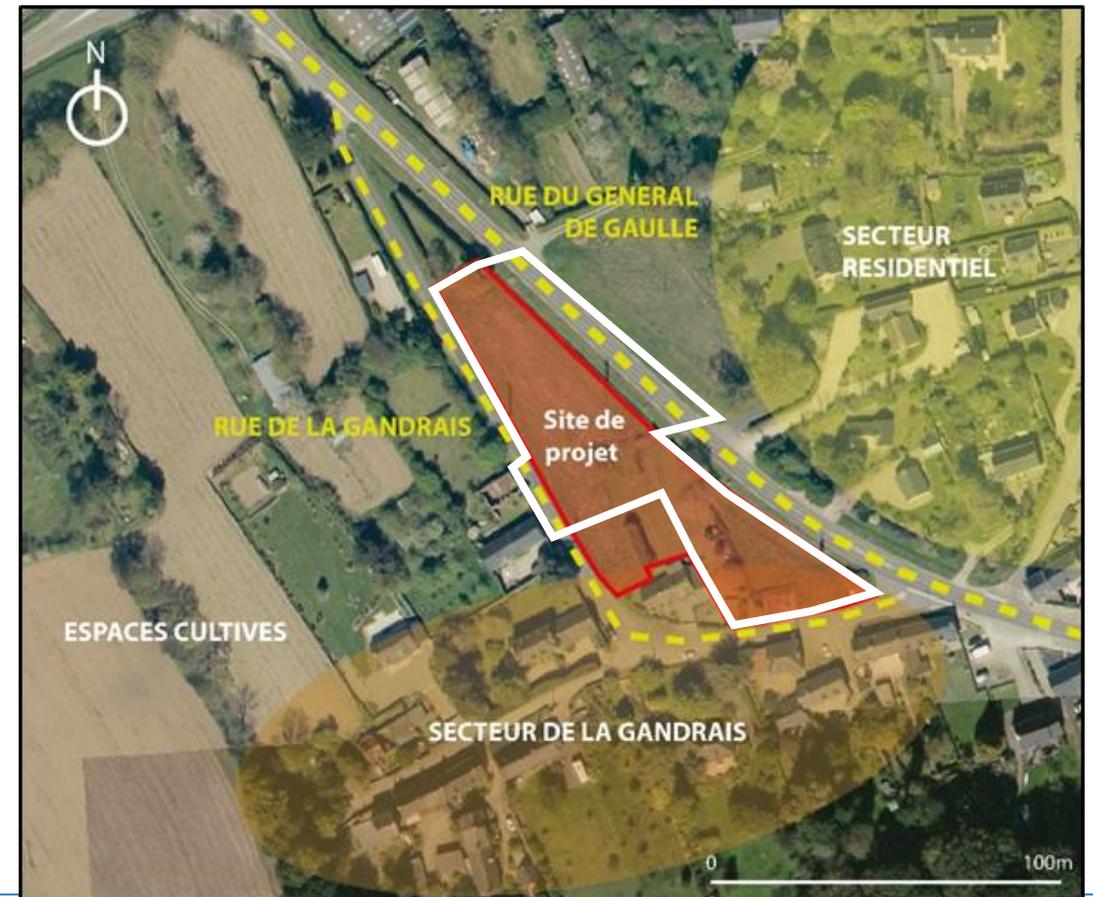
❖ Situation du bourg :

- Nord-Ouest du bourg, entre les rue du Général de Gaulle et de la Gandrais
- 4960 m² concernés par le changement de zonage sur les parcelles

Un site au nord du bourg



À proximité de la rue général de Gaulle



Projet

Après l'approbation du PLU, la commune a été sollicitée pour un projet de bâtiment d'activité paramédicale.

Le projet comprend :

❖ **Création d'un bâtiment d'accueil d'activités paramédicales**

- 8 locaux d'activités paramédicales

Et / ou

❖ **Création de logements sociaux**

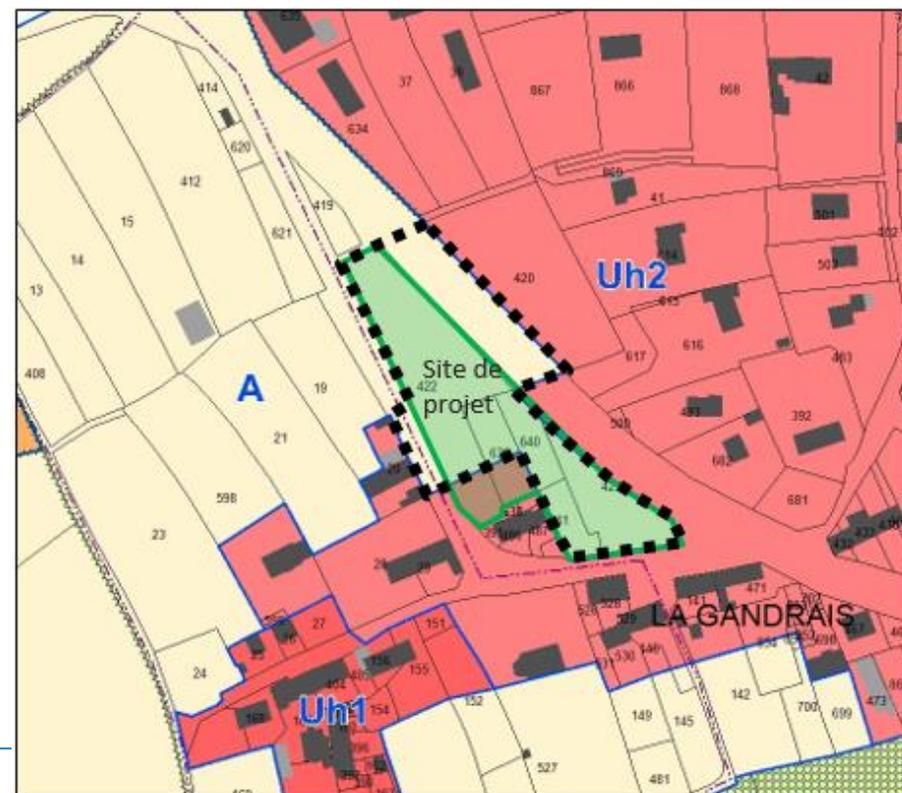
L'extension des habitations existantes et la construction d'annexes à ces habitations sont autorisées.

Evolution du règlement graphique

L'implantation souhaitée sur la parcelle 422 nécessite le passage d'une zone A en zone Uh2.

PROPOSITION DU BUREAU D'ETUDES

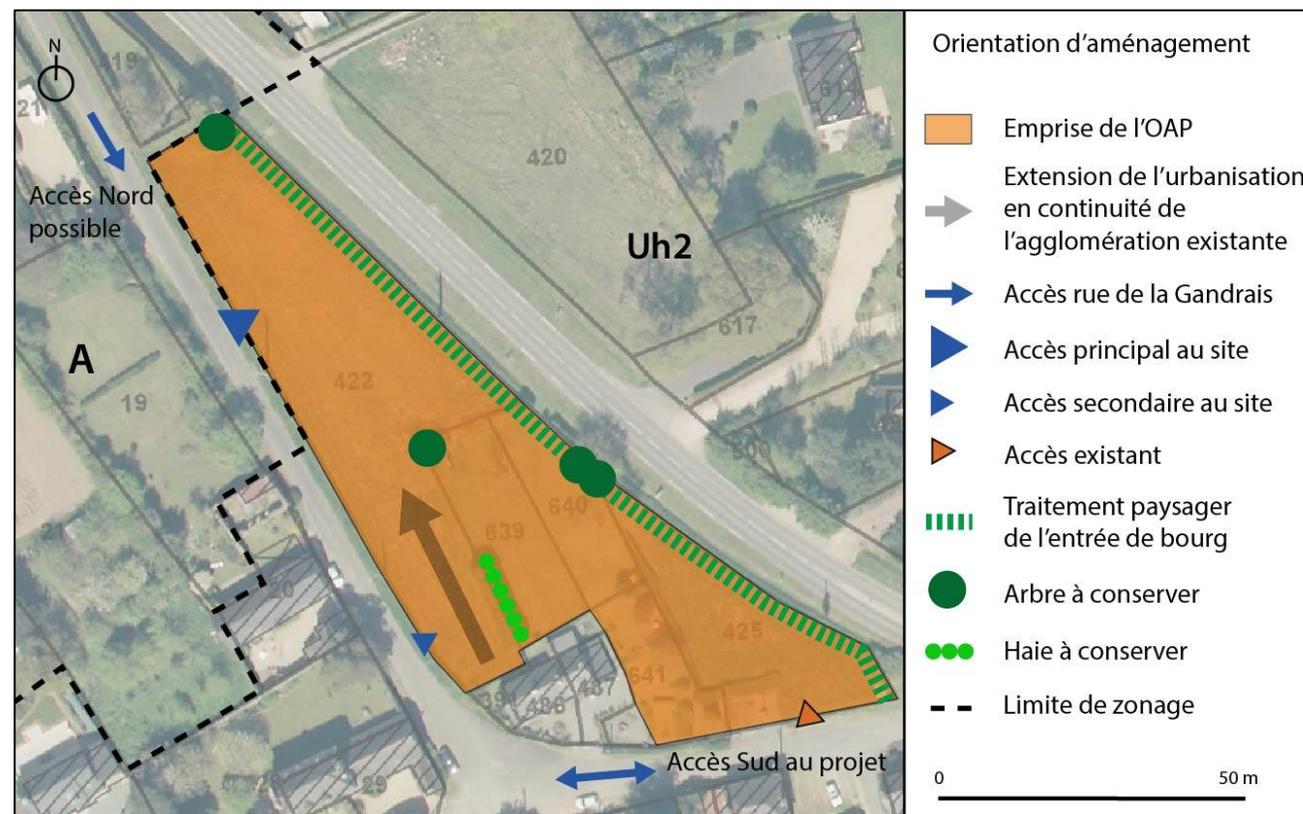
- ❖ La notice différencie l'emprise de projet (4063m², en vert ci-dessous) et l'emprise concernée par l'évolution du règlement graphique (4960m², entourée pointillé jaune ci-dessous)



PROPOSITION DU BUREAU D'ETUDES

❖ Ajout des orientations suivantes :

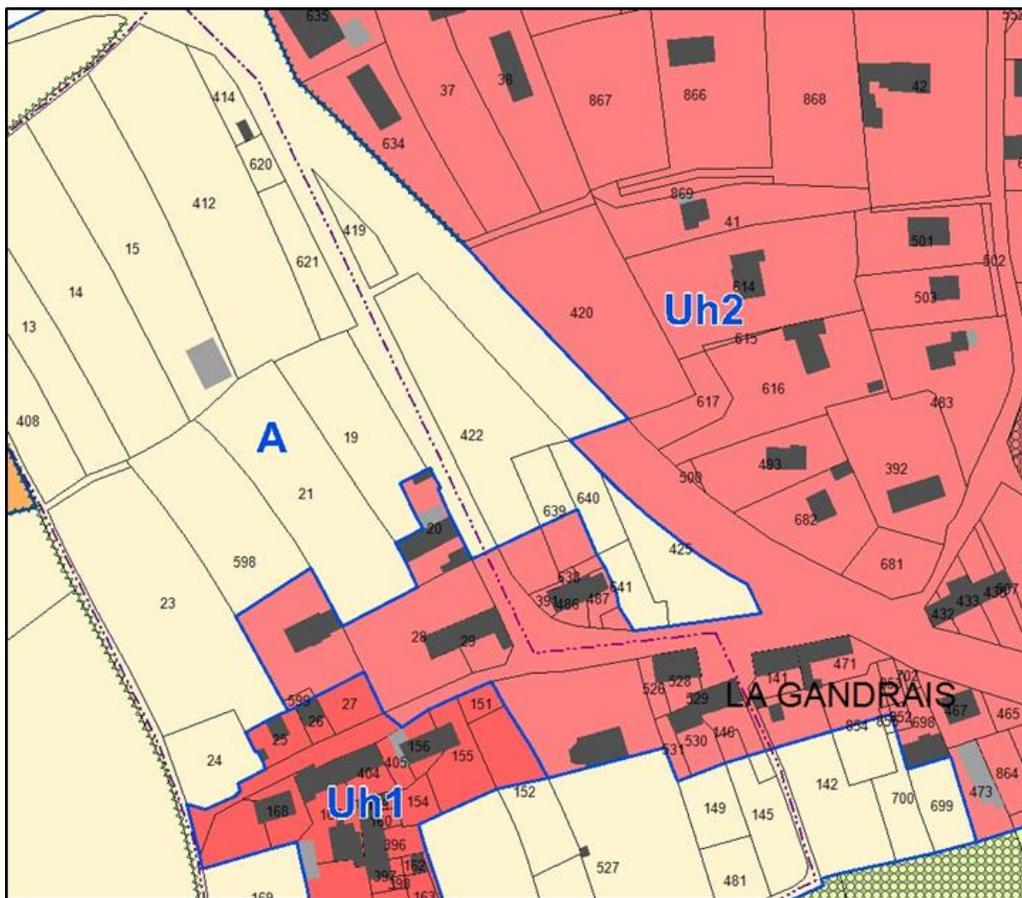
- L'opération proposera des formes de bâti diversifiées.
- Un traitement paysager sera demandé, il devra améliorer l'aspect paysager de l'entrée de bourg tout en assurant une transition paysagère cohérente entre la rue du Général de Gaulle et l'emprise du projet.
- L'utilisation de matériaux perméables et les aménagements permettant de limiter l'augmentation des risques d'inondations seront demandés.
- Les arbres significatifs (4) préservés et intégrés dans l'aménagement du site.
- Deux accès routier depuis la rue de la Gandrais.



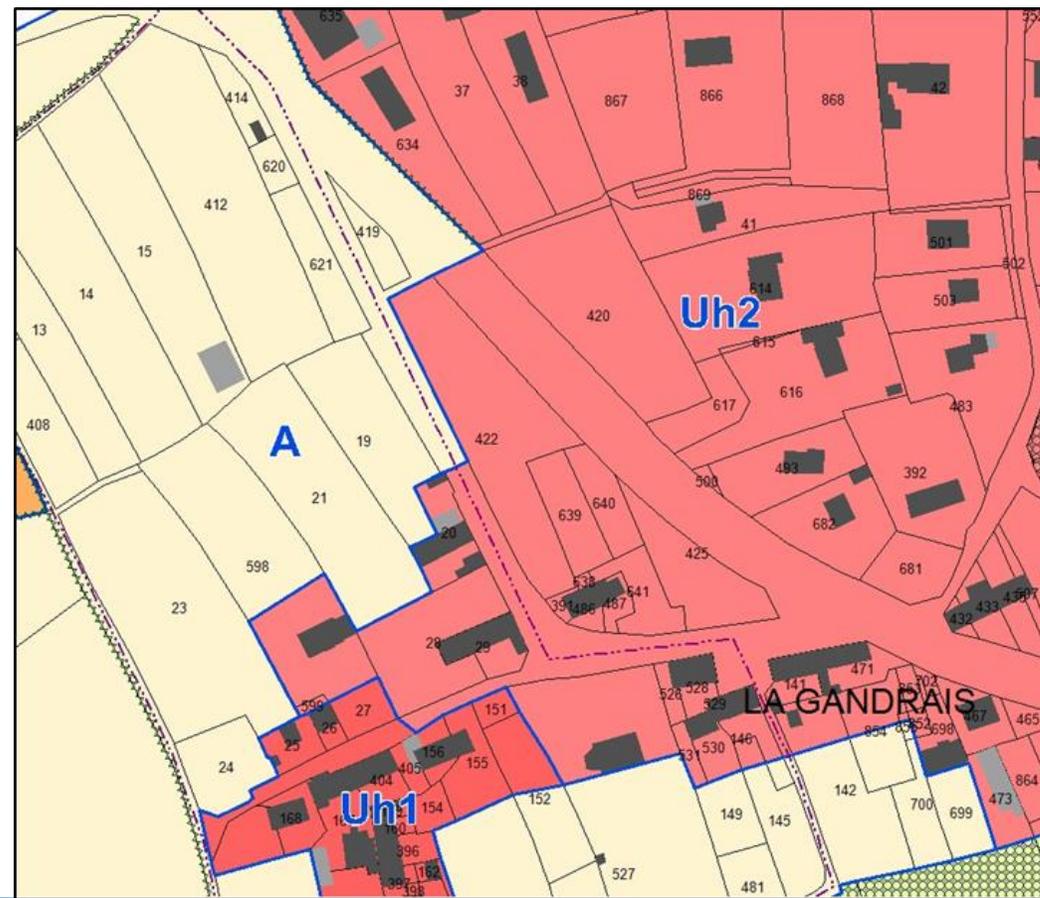
❖ Evolution du règlement graphique :

- 4960 m² de zone A passent en zone Uh2
- Parcelles 422, 425, 639, 640, 641

Règlement graphique avant révision allégée



Règlement graphique après révision allégée



Etat initial de l'environnement

- ❖ *Typologie d'espace : Un espace enherbé peu paysager*
- ❖ *Une ancienne parcelle (n°422) agricole en déprise*
- ❖ *Absence de site d'importance environnemental, Natura 2000 situé au minimum à 190m*
- ❖ *Absence d'élément paysager marquant*

Evaluation environnementale

La révision allégée ne présente pas d'incidences sur l'environnement que les orientations mêmes du projet ne pourraient anticiper et prendre en compte.

PROPOSITION DE LA COMMUNE

Traitement paysager

- ❖ Volonté d'améliorer, au travers du projet, le traitement urbain de l'entrée de bourg tout en travaillant avec exigence la dimension paysagère et identitaire de la ville.

PROPOSITION DU BUREAU D'ETUDE

Traitement paysager

- ❖ Intégrer dans l'OAP la mention :
 - 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.