



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Modifications envisagées sur le territoire des communes
Bécherel**

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019
Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

Sommaire

1. Encadrer l'aménagement du site de la Ville et Bois 4
2. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain chemin de la Couaille et rue de la Quintaine 7
3. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain chemin des Saules 12



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le document « Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

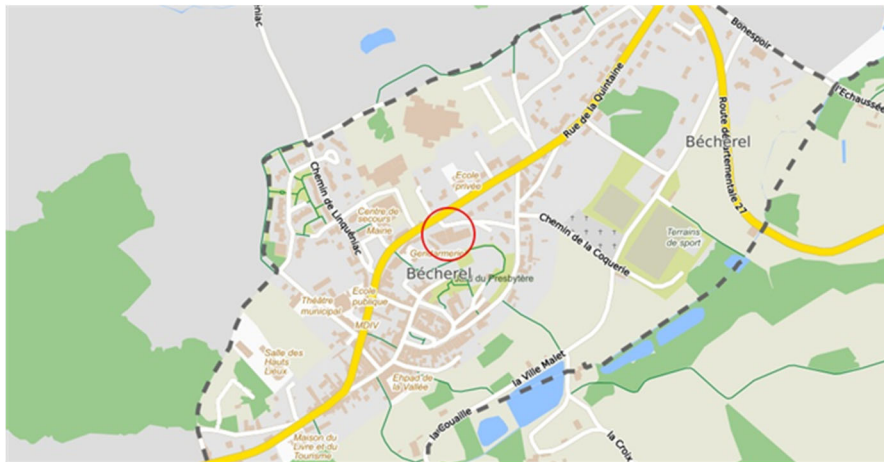
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture »)
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche « Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole »)
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche « Procéder à des ajustements divers »)

De plus, la commune et les personnes publiques associées peuvent avoir fait des observations sur les modifications concernant la commune. Ces avis sont consultables dans le dossier administratif du présent dossier d'enquête publique.

1. Encadrer l'aménagement du site de la Ville et Bois

Localisation

Il s'agit du secteur situé au sud de la rue de la Libération, aux pieds des remparts et à l'est de la gendarmerie.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer une nouvelle Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de quartier sur le secteur Ville en Bois, au sein de l'OAP communale et retirer le secteur de constructibilité limitée au plan de zonage.

Justification

De par son positionnement en entrée du centre historique de Bécherel, aux pieds des remparts, la Ville en Bois est un site d'intérêt majeur.

Il comprend un ensemble immobilier désaffecté constitué de bâtiments anciennement utilisés pour le stockage de graines et de produits phytosanitaires, qui empêchent les vues sur les remparts.

Un secteur de constructibilité limitée y avait été défini dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement. Cette servitude d'une durée maximale de 5 ans donne place à une OAP de quartier nommée "Ville en Bois". Celle-ci a pour objectif de mettre en valeur les remparts, tout en donnant davantage de cohérence au renouvellement urbain et à l'aménagement futur du site.

Elle établit les grands principes d'aménagement suivants : mettre en valeur les remparts et ainsi l'entrée nord-est de la ville historique, aménager un espace public qualitatif, renforcer les connexions piétonnes avec le centre historique, renforcer l'offre de stationnement, répondre au besoin de création de nouveaux logements.

D'une surface de 5400 m² environ, le site accueillera un nouvel espace public et un petit programme résidentiel de 3 à 5 logements.

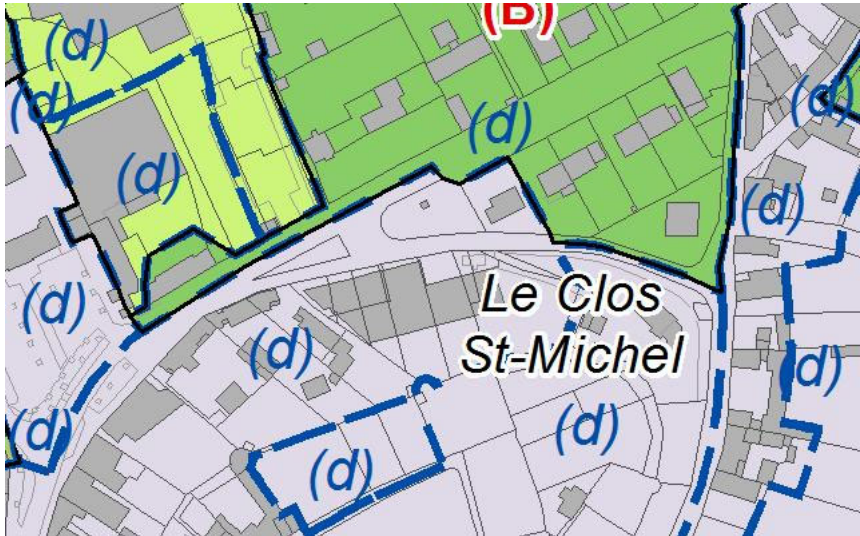
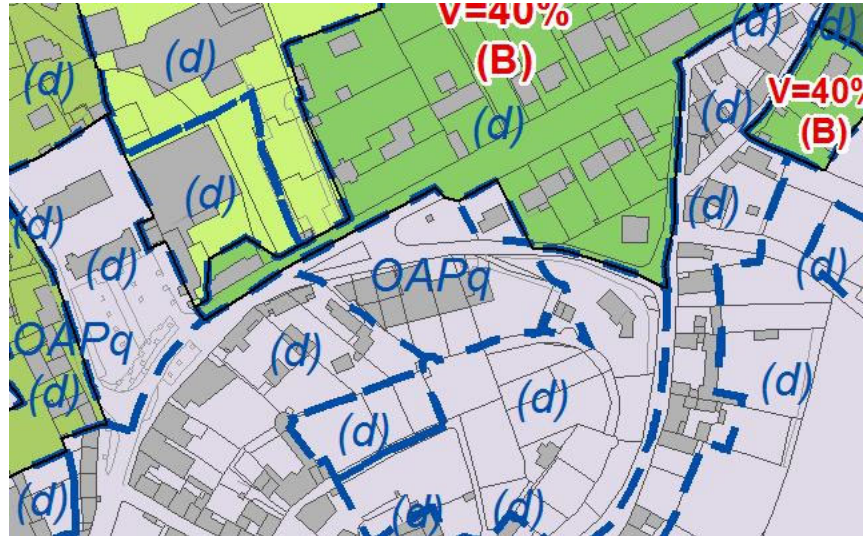

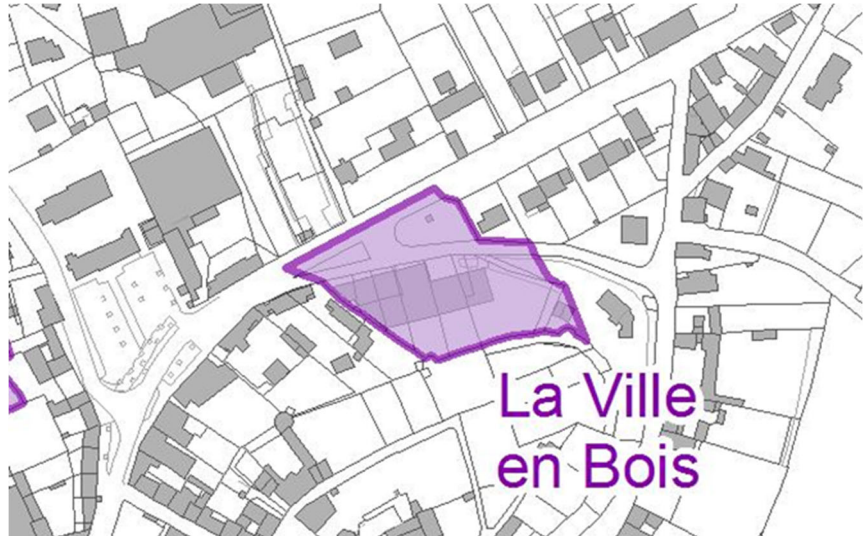
Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°002
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°02
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°02
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°02

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°002</p>		
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°02</p>		

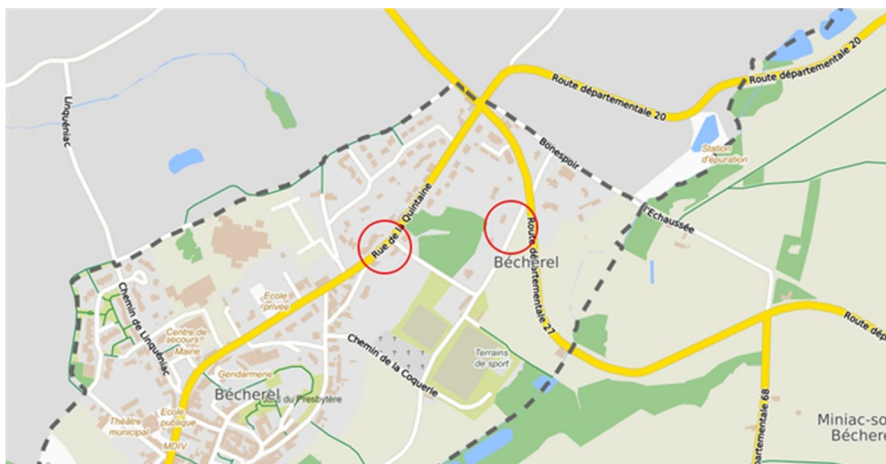
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°02	 <p>Le Clos St-Michel</p>	 <p>V=40% (B)</p> <p>V=40% (B)</p> <p>OAPq</p>
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°02		 <p>La Ville en Bois</p>

2. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain chemin de la Couaille et rue de la Quintaine

Localisation

Il s'agit de plusieurs secteurs à l'est de la commune :

- Un est situé chemin de la Couaille et donne sur le coteau sud ;
- Trois sont situés rue de la Quintaine, à l'angle du chemin des Saules, ainsi qu'à l'angle de la rue de la Basse Quintaine.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les règles graphiques au plan de zonage, au plan des hauteurs et au plan du coefficient de végétalisation :

- Chemin de la Couaille, le coefficient de végétalisation évolue à $V=80\%(B)$ (aujourd'hui $V=T1(B)$)

- À l'angle de la rue de la Quintaine et du chemin des Saules, ainsi qu'à celui de la rue de la Basse Quintaine : le zonage évolue en UE2a(d) (UD2b(d) aujourd'hui), les hauteurs à $H = R+1+C$ (aujourd'hui $H = R+2+C$) et le coefficient de végétalisation à $V = 80\%(B)$ (aujourd'hui $V=40\%(B)$).

Il est également fait mention de ces sites de renouvellement urbain au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale.

Justification

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, imposent désormais d'intensifier les actions de renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à répondre aux besoins de production de nouveaux logements dans Rennes métropole.

De nouveaux sites au sein des espaces déjà urbanisés de la commune ont été identifiés pour construire de nouveaux logements à court, moyen et long termes.

Les secteurs du chemin de la Couaille et de la rue de la Quintaine ont été identifiés comme gisements fonciers de renouvellement urbain de moyen terme.

Ils accueilleront à l'horizon 2040 des opérations de renouvellement urbain. Dans l'attente de la définition de leur programmation, il convient de les protéger en y limitant les droits à construire. Cela se traduit par l'ajustement des règles graphiques.

Sur le gisement foncier défini chemin de la Couaille, le coefficient de végétalisation est augmenté à $V=80\%(B)$. En revanche, le zonage UE3 (d) et la hauteur maximale, $H = R+1+C$, sont maintenus.

Les règles graphiques évoluent pour trois gisements fonciers rue de la Quintaine : des zones UE2a(d) sont créées, où seules les annexes sont autorisées à l'arrière, les hauteurs sont abaissées à $H = R+1+C$ (c'est-à-dire au maximum un rez-de-chaussée, auquel peut s'ajouter un étage et un comble) et le coefficient de végétalisation augmenté à $V=80\%(B)$.



Conséquence sur le PLUi

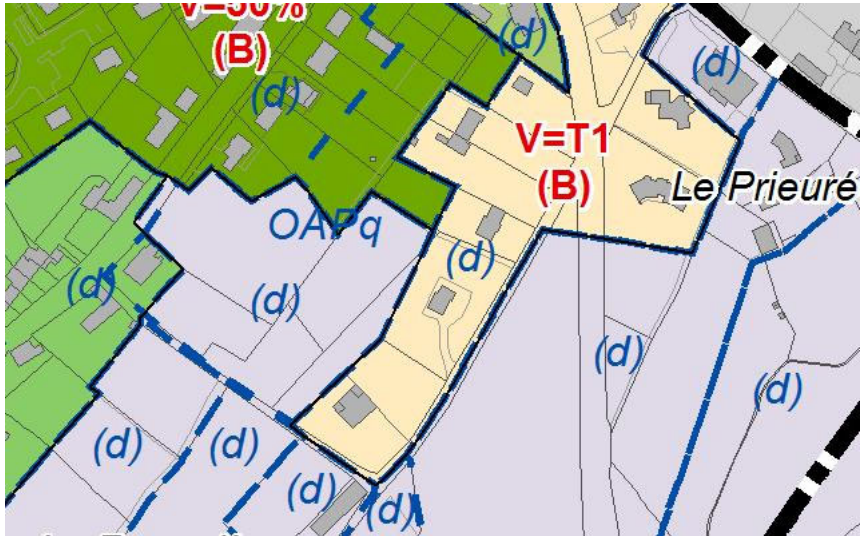
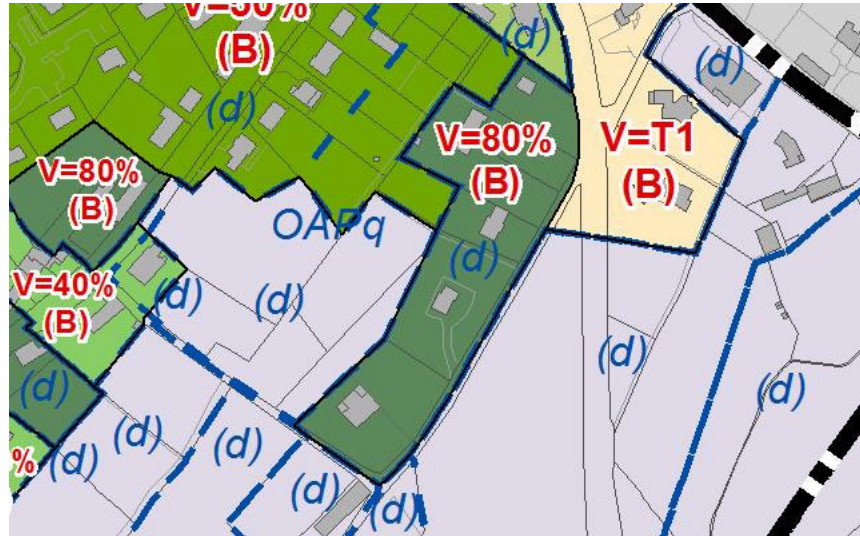
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°002
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°02, 03, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°02
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°02

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°002</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°02, 03, 45</p>		

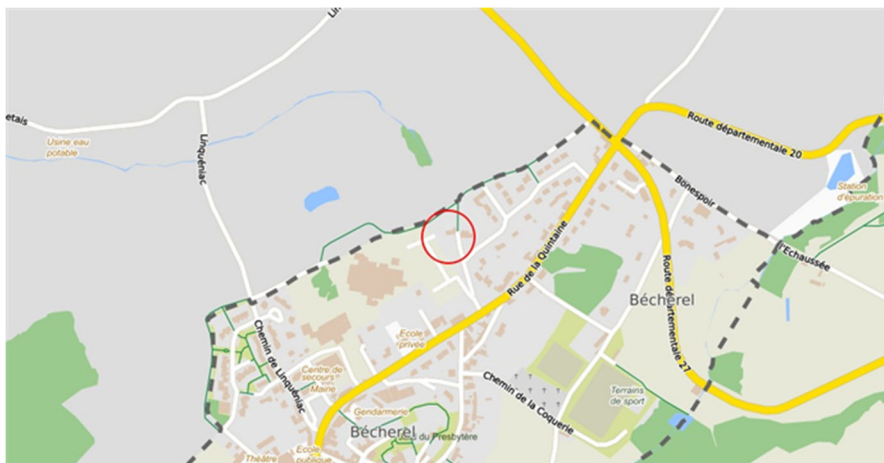
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°02</p>		
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°02</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°02	 <p>Map showing vegetation coefficient zones in the current PLUi. Key zones include V=30% (B) in green, V=T1 (B) in yellow, and OAPq in light blue. The area is labeled 'Le Prieuré'. Many areas are marked with (d).</p>	 <p>Map showing proposed vegetation coefficient zones. Key changes include V=80% (B) in dark green, V=40% (B) in light green, and V=T1 (B) in yellow. The area is labeled 'Le Prieuré'. Many areas are marked with (d).</p>

3. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain chemin des Saules

Localisation

Il s'agit d'un secteur situé chemin des Saules, en limite nord de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les règles au plan de zonage, en créant un secteur UE4 (d) (aujourd'hui UE3 (d)).

Il est également fait mention de ces sites de renouvellement urbain au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale.

Justification

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, imposent désormais d'intensifier les actions de renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à répondre aux besoins de production de nouveaux logements dans Rennes métropole.

De nouveaux sites au sein des espaces déjà urbanisés de la commune ont été identifiés pour construire de nouveaux logements à court, moyen et long terme.

Le chemin des Saules est un secteur d'habitat majoritairement individuel à restructurer. Il est partiellement bâti, peu structuré mais inséré dans des tissus urbains constitués. Les objectifs principaux sont de maintenir les affectations actuelles de ce secteur et éviter ainsi, au regard de ces caractéristiques actuelles, un renforcement de l'urbanisation. À l'horizon 2050, une opération de renouvellement urbain sera définie.

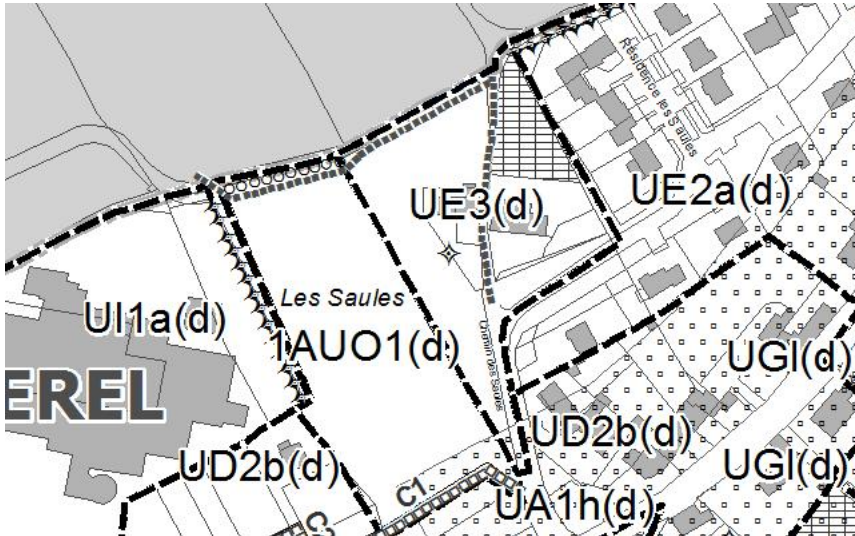
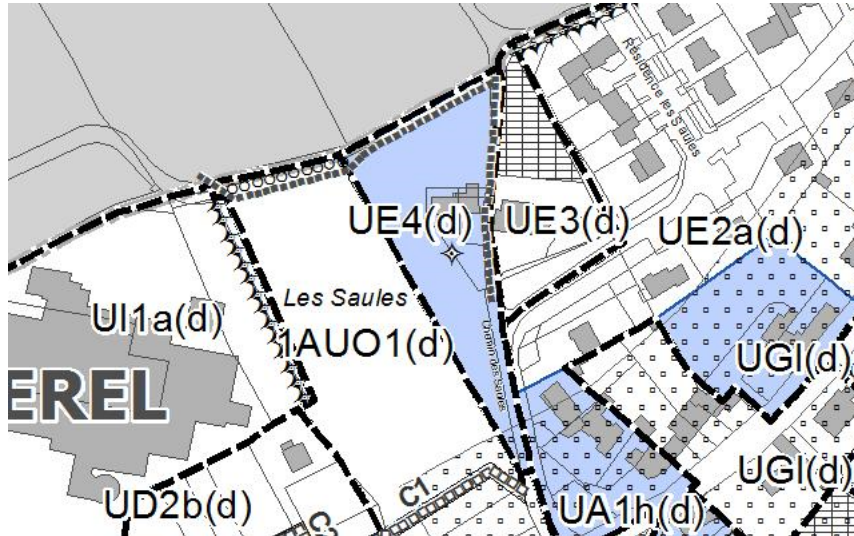
Cela se traduit par l'ajustement des règles graphiques : le zonage évoluera vers du UE4 (d). Cette zone est inconstructible sauf pour des locaux et bureaux accueillant du public des administrations et des annexes. Pour le reste, seules les extensions des constructions sont possibles.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°002
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°02, 03, 45

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°002		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°02, 03, 45	