



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Modifications envisagées sur le territoire des communes  
Miniac-sous-Bécherel**

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique



## Sommaire

1. Prendre en compte le nouvel inventaire des zones humides ..... 4
2. Permettre l'intensification de l'ilot rue de Rennes / Impasse de Lerquenoux ..... 5
3. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain rue de Romillé et rue de Rennes ..... 7



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 :

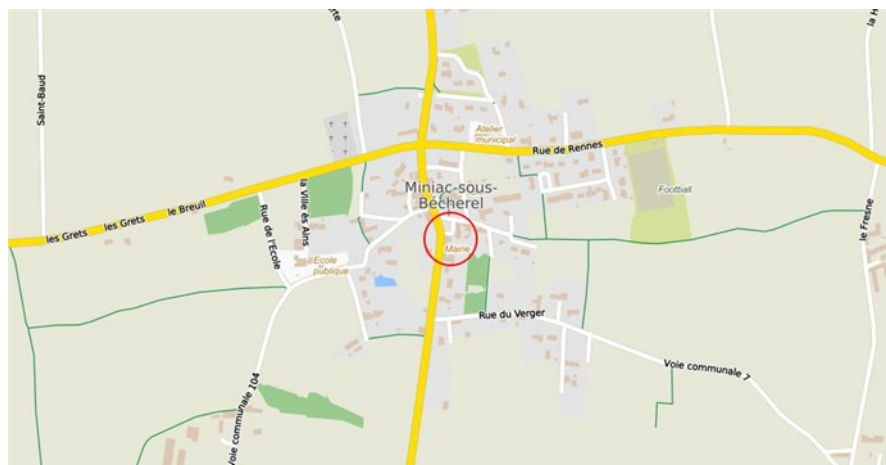
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture »)
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche « Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole »)
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (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. Prendre en compte le nouvel inventaire des zones humides

## Localisation

Des zones humides sont présentes sur l'ensemble du territoire communal.



## Présentation de la modification

La modification consiste à mettre à jour le plan de zonage, la partie littérale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation communale (OAP), l'annexe E-8 Inventaire des zones humides et des cours d'eau, ainsi que le plan Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) métropolitaine.

## Justification

La commune de Miniac-sous-Bécherel est riche de 90 hectares de zones humides représentant 6% de son territoire. Leur inventaire a fait l'objet d'une actualisation en 2023 dans le cadre d'une démarche participative. Il convient de protéger ces milieux sensibles.

C'est pourquoi le nouvel inventaire est intégré au plan de zonage ; les zones humides y sont représentées par le figuré "zones humides du SAGE Rance Frémur".

Le règlement littéral indique que les zones humides doivent prioritairement être protégées. Sauf exception, seuls y sont donc autorisés les constructions, ouvrages et travaux ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide, tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. Il liste également les exceptions autorisées.

L'annexe 8 Inventaire des zones humides et des cours d'eau est également mise à jour. Elle présente chaque zone humide (superficie, typologie d'habitat).

Enfin la trame "zone humide" sera également ajoutée sur la commune de Miniac-sous-Bécherel au plan Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue de l'OAP métropolitaine.

## Conséquence sur le PLUi

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

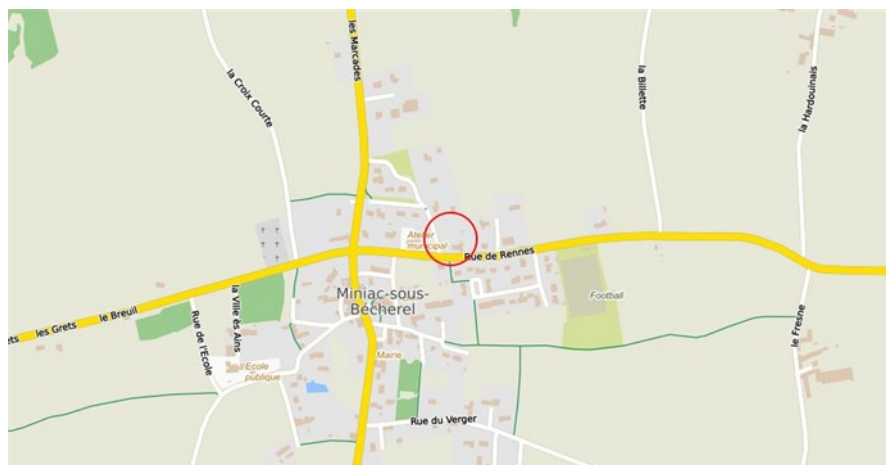
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage

Pour les pièces écrites et les plans de zonage, qui sont ici insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

## 2. Permettre l'intensification de l'ilot rue de Rennes / Impasse de Lerquenoux

### Localisation

Il s'agit d'un secteur situé en rive nord de la rue de Rennes, intégrant l'impasse de Lerquenoux.



### Présentation de la modification

- La modification consiste à adapter les règles au plan de zonage, en créant un secteur UE2b (aujourd'hui UE3) et mettre à jour le plan de l'Orientation d'aménagement et programmation communale (OAP).

### 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 moyen et long terme.

L'ilot rue de Rennes/ impasse de Lerquenoux a été identifié comme gisement foncier de renouvellement urbain de moyen terme. Il s'agit d'un site déjà bâti, où la superficie des parcelles bâties laisse la possibilité d'accueillir de nouvelles constructions en fond de parcelle notamment.

Le zonage UE3 n'est pas propice à ce type de densification, du fait des règles d'implantation des constructions qui s'y imposent (retrait minimal de 5 m par rapport aux voies, de 2 m des limites séparatives). C'est pourquoi, cet ilot évolue vers le UE2b, zonage où de nouvelles constructions peuvent être implantées à l'arrière et où les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont plus souples.

### 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°005
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°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.

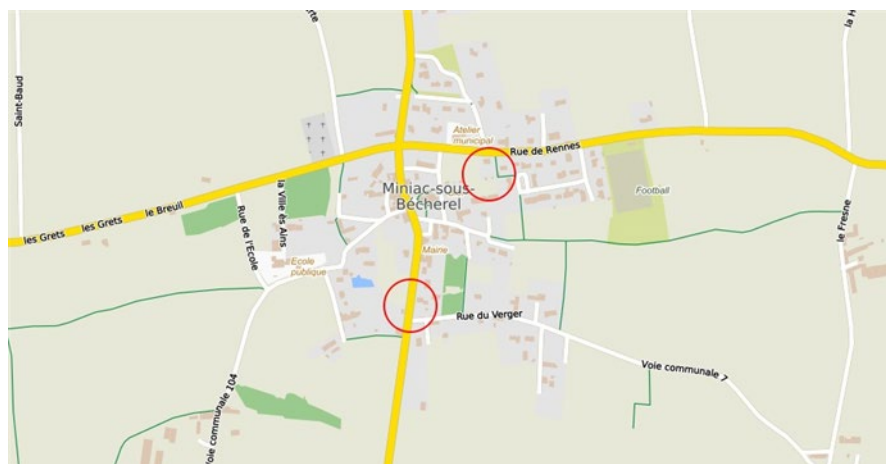
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°005</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°03, 45</p>		

### 3. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain rue de Romillé et rue de Rennes

#### Localisation

Il s'agit de trois secteurs de centre-bourg :

- Un est situé en rive sud de la rue de Rennes ;
- 2 sont situés de part et d'autre de la rue de Romillé.



#### Présentation de la modification

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

- Rue de Rennes, le coefficient de végétalisation évolue à V=80% (B) (aujourd'hui V=40%(B)) ;
- Rive est de la rue de Romillé, le coefficient de végétalisation évolue à V=80% (B) (aujourd'hui V=10%(B) et V=T1 (B)) ;
- Rive ouest de la rue de Romillé, le zonage évolue en UE4 (UE2h et UE3 aujourd'hui).

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 moyen et long terme.

Les deux îlots situés en rive sud de la rue de Rennes et en rive est de la rue de Romillé ont été identifiés comme gisements fonciers de renouvellement urbain de moyen et long terme. Ils accueilleront à l'horizon 2040/2050 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 du coefficient de végétalisation, qui est augmenté V=80% (B).

La rive ouest de la rue de Romillé 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). Il s'agit d'une zone 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°005
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°03, 45
- 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
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°005		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°03, 45		

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