



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

Miniac-sous-Bécherel

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

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique



La localisation de cette orientation d'aménagement et de programmation est visible sur les plans thématiques D-2-2-7 "Périmètres des orientations d'aménagement et de programmation" du règlement graphique.

Sommaire

Partie 1 Le projet urbain communal 4

1. Accueillir en organisant le développement urbain 9
2. Valoriser le socle territorial : protéger l'environnement naturel et agricole, préserver le patrimoine 10
3. Accompagner le développement démographique, structurer le territoire communal par les équipements et les mobilités 12

Partie 2 Les OAP de quartier 14

1. OAP "Centre-bourg" 15

Préambule

Le présent cahier des orientations d'aménagement et de programmation présente des orientations à deux échelles :

- Le projet urbain communal qui traduit la déclinaison du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à l'échelle du territoire de chaque commune ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle de certains secteurs, quartiers ou îlots dans la commune.

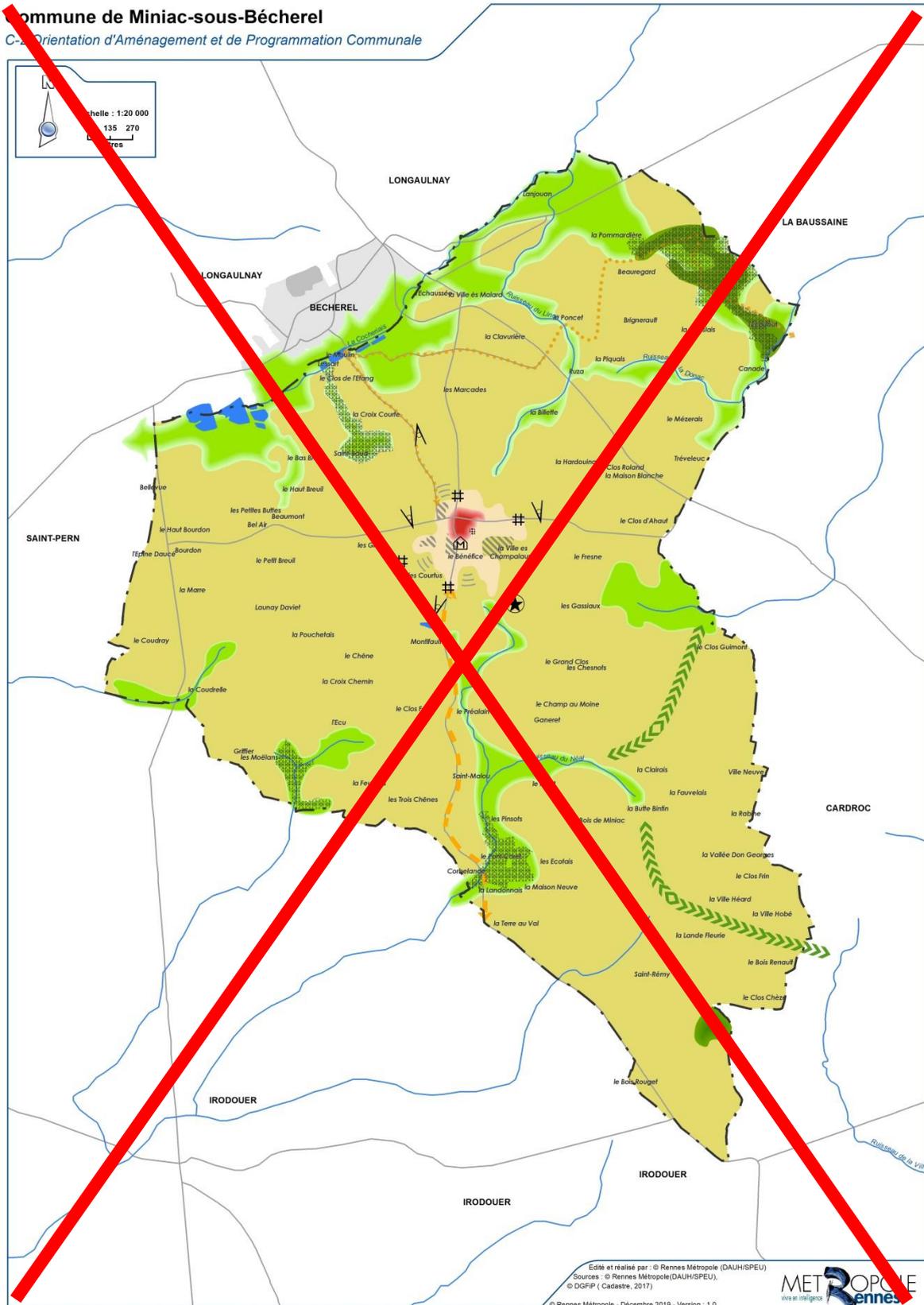
Ces orientations renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine ou intercommunale qui sont définies dans la partie intitulée "Projet patrimonial, paysager et trame verte et bleue et les axes de développement de la ville-archipel" et "Santé, climat, énergie".

Les projets d'aménagement et de construction doivent donc respecter les options fondamentales de ces orientations, sans être tenus de reprendre à l'identique leur contenu (rapport de compatibilité).



Partie 1

Le projet urbain communal



Accueillir en organisant le développement urbain

- Centralité principale
- Secteur urbain existant
- Secteur de renouvellement urbain à enjeux
- Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
- Extension urbaine à plus long terme

Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager

- Monument historique
- Point de vue
- Entrée de ville
- Espace naturel et écologique, parc urbain
- Principe de continuité écologique à renforcer
- Massif boisé
- Espace agro-naturel
- Milieu naturel sensible (MNIE)
- Plan d'eau
- Cours d'eau

Structurer le territoire par les équipements et les mobilités

- Axe viaire à requalifier
- Cheminement doux

Éléments de contexte

- Limite communale
- Tâche urbaine (TU) des communes voisines
- Zone d'activité sur les communes voisines
- Réseau viaire principal
- Mairie

Accueillir en organisant le développement urbain

-  Centralité principale
-  Secteur urbain existant
-  Secteur de renouvellement urbain à enjeux
-  Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
-  Extension urbaine à plus long terme

Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager

-  Monument historique
-  Point de vue
-  Entrée de ville
-  Espace naturel et écologique, parc urbain
-  Principe de continuité écologique à renforcer
-  Massif boisé
-  Espace agro-naturel
-  Milieu naturel sensible (MNIE)
-  Plan d'eau
-  Cours d'eau

Structurer le territoire par les équipements et les mobilités

-  Axe viaire à requalifier
-  Cheminement doux communal

Éléments de contexte

-  Limite communale
-  Tâche urbaine (TU) des communes voisines
-  Zone d'activité sur les communes voisines
-  Réseau viaire principal
-  Mairie

1. Accueillir en organisant le développement urbain

À environ 30 km au nord-ouest de Rennes et à 25 km au sud de Dinan, la commune de Miniac-sous-Bécherel s'étend sur une superficie de 1355 ha. À l'écart des grands axes de circulation, elle est desservie principalement par les routes départementales RD220 (est-ouest), RD68 (nord-sud) et RD27 au nord de la commune.

Le bourg s'est implanté historiquement sur une ligne de crête, soulignée par la RD220, avec un développement plus marqué sur le versant sud. Miniac-sous-Bécherel partage ainsi son paysage avec Bécherel, avec une forte covisibilité entre les deux bourgs, situés de part et d'autre d'un vallon. Le territoire se caractérise par une urbanisation éparse, se traduisant par de nombreux hameaux et écarts.

Accueillant une population de 780 habitants en 2016, la commune connaît une croissance démographique régulière. Toutefois, son attractivité résidentielle pâtit de l'absence de commerces et services de proximité. Dans le cadre de son projet communal, la commune souhaite redynamiser son territoire et favoriser son développement, dans le respect de la cohésion sociale et de son cadre de vie.

Accueillir et diversifier dans le respect de l'identité communale

Garantir une offre suffisante de logements

La commune s'est engagée aux côtés de Rennes Métropole pour accompagner les mutations socio-démographiques (vieillesse, desserrement des ménages...) et organiser l'accueil des populations. L'objectif communal vise la production d'environ une cinquantaine de logements sur la période 2020-2035, permettant à la commune de maintenir son niveau actuel de population à l'horizon 2035.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur définit des objectifs de densité minimale (nombre de logements par hectare) en extension urbaine (30 logements par hectare) et en renouvellement urbain (30 logements par hectare) applicables aux opérations d'aménagement et en secteur diffus.

Diversifier l'offre de logements et répondre aux besoins de tous

En cohérence avec les objectifs du ~~Programme Local de l'Habitat~~ PLH, la commune souhaite pouvoir offrir un choix résidentiel à ses futurs habitants, en permettant les parcours résidentiels, en favorisant une mixité sociale / générationnelle, et le maintien d'une pyramide des âges équilibrée.

Notamment, en vue de répondre à l'objectif de réalisation d'un habitat favorable au vieillissement défini au PLH en vigueur, la commune prévoit une production significative de logements adaptés, dans les secteurs favorables au

vieillesse, situés en zone urbaine pour privilégier leurs implantations à proximité des services et commodités du quotidien.

Les opérations en cours et nouvelles doivent donc permettre d'atteindre cet objectif en offrant des produits logements adaptés pour tous, par une diversification, tant en formes d'habitat (individuel, individuel groupé, voire semi-collectif) que de mixité de programmes (logement social et intermédiaire, accession aidée et libre...).

Intensifier le centre-bourg et maîtriser l'étalement urbain

Redynamiser le centre-bourg

Face au constat d'une désaffection du centre-bourg, se manifestant par un dépérissement de son appareil commercial et la persistance de friches, le projet communal se donne pour objectif de développer et aménager le centre-bourg.

La densification du bourg est une clef pour l'économie de foncier, mais elle doit aussi être l'occasion de :

- renforcer le poids du bourg (qui n'accueille à ce jour que ¼ des habitants de la commune),
- créer les conditions favorables pour de nouveaux commerces, par l'accueil de nouveaux habitants, l'aménagement d'espaces de convivialité et de rencontres...
- favoriser les synergies avec les services et équipements
- valoriser les éléments identitaires du bourg (patrimoine bâti, boisements structurants, perspectives paysagères...).

Identifier les lieux de développement

Une approche exploratoire sur les potentialités d'accueil dans le bourg a été réalisée. Cette approche a permis de repérer des emprises stratégiques au sein de la zone agglomérée (dents creuses) ou au contact de celle-ci. Celles-ci s'inscrivent dans la continuité du tissu historique, et principalement sur le versant sud du bourg qui se caractérise par une déclivité moindre (topographie), plus favorable aux constructions que le versant nord :

Les secteurs de la Ville es Champalaune et de la Prairie du Presbytère (environ 1,5 ha) : ce secteur se situe en charnière entre le centre-bourg historique et le lotissement du Roset. La réflexion globale sur ce nouveau quartier permettra de ramener de la vie au plus près du centre-bourg, et de renforcer les liaisons entre le lotissement du Roset et le centre historique. Une attention particulière sera apportée à l'intégration urbaine et paysagère de ce nouveau quartier, situé dans le périmètre des Monuments Historiques des Roches du Diable.

Le secteur du Bénéfice (0,5 ha environ) : au contact de la mairie, ce secteur est bien exposé, le long d'un axe stratégique. Sa situation en contrebas l'affranchit des

problèmes de covisibilité entre les silhouettes de Miniac-sous-Bécherel et de Bécherel. Il pourrait se prêter à l'accueil de bâtiments de volumétrie plus importante, participant à la diversification des formes d'habitat.

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. De nouveaux sites au sein des espaces déjà urbanisés de la commune ont ainsi été identifiés pour construire de nouveaux logements à moyen et long terme. C'est le cas des sites rue de Rennes et rue de Romillé.

Ces potentialités foncières se situent dans un rayon de 200 à 350 m autour du cœur historique de la commune (place de la mairie) et participeront prioritairement au développement du bourg.

À plus long terme, les secteurs des Courtus, du Verger et de la Chenodie, en contact de la zone agglomérée, permettront la poursuite du développement urbain de la commune.

La **Chenodie** constitue une réserve foncière pour le développement ultérieur de la commune. Sa situation dans le cône de vue du promontoire de Bécherel imposera des conditions d'intégration paysagère très encadrées (hauteurs, traitement paysager, valorisation des perspectives...).

Lutter contre le changement climatique, mieux maîtriser les énergies

L'enjeu de lutte contre le changement climatique se traduit par des mesures encourageant des formes urbaines plus compactes, favorisant les économies d'énergie et limitant les déperditions de chaleur. Le bâti traditionnel de Miniac-sous-Bécherel est une source d'inspiration dans ses formes et ses implantations en fonction du soleil et du relief, pour favoriser la bioclimatie dans les nouvelles opérations et l'économie du foncier, contrecarrer les effets des vents dominants, et optimiser le rayonnement solaire. Il conviendra d'encourager une implantation du bâti dans le prolongement de la courbe est-ouest où s'est implanté le bourg traditionnel.

Pérenniser les activités à travers l'agriculture et l'artisanat

Commune à dominante rurale, Miniac-sous-Bécherel est fortement dépendante des bassins d'emplois de Rennes et de Dinan. L'agriculture et l'artisanat de proximité constituent des secteurs pourvoyeurs d'emplois sur la commune.

La commune entend :

- pérenniser l'activité artisanale existante, dans les hameaux comme dans le bourg,
- préserver les zones agricoles et les sièges d'exploitation,
- favoriser l'activité commerciale dans la centralité

2. Valoriser le socle territorial : protéger l'environnement naturel et agricole, préserver le patrimoine

Protéger la trame verte et bleue et renforcer les connexions écologiques

Prendre en compte les milieux naturels présents sur le territoire et favoriser leur mise en relation

La volonté du projet communal est de protéger et de mettre en valeur les sites remarquables, recensés pour leurs qualités floristiques et/ou ornithologiques, mais aussi pour leur rôle dans la gestion de l'eau.

Il s'agit en premier lieu des milieux sources repérés sur la commune (Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique) que sont le bois de la Cheslais, le bocage des Ecotais, le bocage du Griffier, le bois et les prairies de Saint-Baud. Les MNIE seront protégés en y interdisant le remblaiement, le creusement ainsi que la suppression de l'état boisé.

Les fonds de vallées, vallons et zones humides, comme la vallée du Romoulin, **l'étang de la Teinture**, les ruisseaux de tête de bassin de Miniac-sous-Bécherel, seront aussi strictement protégés pour marquer l'impératif du développement de leurs fonctions hydrologiques naturelles.

Un axe fort du projet communal est aussi de renforcer et de recréer des liaisons naturelles entre les vallées et les zones boisées, en y rétablissant un véritable maillage bocager.

Favoriser les échanges naturels dans les milieux peu propices, enrichir le réseau bocager

Face à l'intérêt écologique que représente le maillage bocager (faunistique, floristique, limitation de l'érosion des sols, rétention des eaux...), la commune souhaite recréer et renforcer le bocage, notamment ceux situés aux abords ou entre les vallées, qui présentent un intérêt majeur supra-communal de connexion, et anticiper la sénescence du bocage.

Les secteurs agricoles ouverts, tout comme les zones urbaines, peuvent constituer des espaces infranchissables pour de nombreuses espèces qu'il s'agit de reconquérir. Le projet communal veillera à :

- recréer des continuités boisées (bocages ou bandes boisées) en appui sur la démarche Breizh bocage,
- de même dans la zone agglomérée, une vigilance sera portée à la perméabilité écologique du bourg, en mettant en valeur sa relation à la campagne (liaisons douces inter-quartiers, système de ramifications vertes en renforçant la perception de la nature au sein du bourg...).

Développer l'agriculture, protéger les terres agricoles

Avec plus de 80% du territoire communal dédié à l'agriculture et 28 exploitations recensées en 2015, l'agriculture participe à la richesse économique et paysagère de la commune. Afin d'assurer le maintien des sièges d'exploitation à long terme et de donner plus de lisibilité à la profession agricole, la commune entend :

- limiter la consommation foncière des terres agricoles, en favorisant l'urbanisation dans les dents creuses et aux abords immédiats du centre-bourg.
- préserver les espaces agricoles, en limitant strictement toute autre occupation. Les terres agricoles sont repérées et protégées par des dispositions réglementaires adaptées.
- restreindre les possibilités de changement de destination des bâtiments agricoles au bâti inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local, et sous réserve de ne pas contraindre l'activité agricole.

Conforter l'identité communale, préserver le patrimoine

Une double relation au grand paysage à conforter

L'identité de Miniac-sous-Bécherel repose fortement sur le grand paysage, avec une double relation au paysage due au relief :

- au nord, une vue spectaculaire sur le promontoire de Bécherel ;
- au sud, un paysage plus intime, à vivre, où s'est constitué l'essentiel du bourg.

Pour renforcer ces particularités, il importe de veiller à la préservation des vues vers les paysages environnants et à l'amélioration, d'une manière générale, de la lisibilité entre la partie agglomérée et le paysage de campagne. L'urbanisation future s'inscrivant sur le versant sud, la perception de ces futures zones habitées, depuis la RD68 notamment (dégageant une belle perspective sur le bourg et son clocher), sera étudiée pour anticiper un pré-verdissement des abords des zones à urbaniser.

Favoriser la mise en valeur du patrimoine historique et architectural, ainsi que la rénovation du bâti ancien

L'identité de Miniac-sous-Bécherel se révèle aussi à travers son patrimoine historique riche et significatif, comprenant les menhirs des Roches du Diable (classés Monument Historique), la présence d'un petit patrimoine vernaculaire (croix de chemin, fontaines, fours à pain...), de son patrimoine religieux (église Saint-Pierre), de manoirs du XVII^e siècle et d'un patrimoine industriel témoins de la prospérité de l'industrie textile sur Bécherel et ses environs (moulin de Miniac), de nombreuses maisons et fermes de l'architecture rurale ancienne présentes dans les hameaux et écarts. Le bourg a aussi un caractère très homogène et significatif avec la pierre utilisée dans les constructions anciennes. Ces éléments patrimoniaux sont autant de marqueurs identitaires qu'il convient de révéler, que ce soit à travers les circuits de découverte de la commune, que dans les opérations d'aménagement du bourg.

Le recensement du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL), établi dans le cadre du PLUi sur l'ensemble de la commune, permettra de garantir le respect du caractère originel des bâtiments patrimoniaux, dans le bourg comme dans les hameaux, tout en autorisant leur entretien, et sous conditions, leur évolution (extensions, changements de destination...).

Révéler la structure urbaine originelle du bourg.

Le projet communal prendra en compte la trame bâtie historique dans les nouvelles opérations. Certains principes de composition urbaine de ce tissu historique génèrent des ambiances agréables et particulières participant à la qualité du cadre de vie, au lien social, à la mise en scène des espaces publics... : orientation du bâti au sud, formes urbaines compactes, et aussi systèmes de courées avec une perméabilité des espaces privatifs dans une logique d'animation urbaine... Il s'agit, dans la mesure du possible, de faire de ces principes des fils conducteurs, des intangibles à préserver et dupliquer pour l'aménagement et le développement du bourg.

3. Accompagner le développement démographique, structurer le territoire communal par les équipements et les mobilités

Anticiper les besoins en équipements et services, stimuler la vie associative

Faire de la place de la mairie un lieu fédérateur

La commune de Miniac-sous-Bécherel dispose de divers équipements structurants (groupe scolaire récemment rénové, bibliothèque municipale, cimetière...). Hors le groupe scolaire, le patrimoine est vieillissant, nécessitant des actions de rénovation pour s'adapter aux évolutions sociétales, aux normes d'énergie et d'accessibilité.

La plupart des équipements se situent dans un périmètre de 250 m autour de la place de la mairie. La volonté est de les conforter dans cette proximité, en les fédérant autour d'une place requalifiée à terme en un lieu structurant et plus convivial.

La place de la mairie fait partie des éléments du projet communal à renforcer pour que cet espace public puisse faire référence lors des festivités et évènements culturels.

Renforcer le maillage des équipements et la vie associative

Le développement urbain doit s'accompagner d'une offre de services et équipements adaptée.

Parmi les projets envisagés à moyen terme :

- la déconstruction / relocalisation des ateliers techniques municipaux, le bâtiment actuel ne répondant plus aux normes.
- la réhabilitation de l'ancien patronage en salle associative, participant à terme à la redynamisation du centre-bourg,
- le développement *in situ* de la bibliothèque municipale,
- la création d'une salle polyvalente.

Ces projets seront à mettre en œuvre progressivement dans le temps, en tenant compte des capacités

opérationnelles de la commune, et des dynamiques démographiques à l'œuvre sur la période du projet communal. La commune souhaite conforter son tissu associatif, dynamique, facteur d'animation du bourg et d'attractivité de la commune.

Contribuer à la mutualisation des équipements à l'échelle intercommunale

Les miniacois tirent parti d'équipements partagés, les pratiques dépassant les limites de la commune voire de l'intercommunalité, que ce soit sur le plan culturel (accès aux équipements de Tinténiac, Bécherel...), pour la Petite Enfance (La Chapelle Chaussée, Romillé), sur le plan sportif (Tinténiac, Combourg, Monfort sur Meu...).

Certaines pratiques de gestion partagée sont ainsi à conforter :

- le Regroupement Pédagogique Intercommunal entre les communes de Miniac-sous-Bécherel / Bécherel / Longaulnay / Cardroc, en œuvre au sein du groupe scolaire de Miniac-sous-Bécherel,
- l'action de l'association Déclit (issue de l'ancienne Communauté de Communes du Pays de Bécherel), en matière d'entretien et de gestion des chemins de randonnées,
- la gestion de l'espace de détente et de loisirs de l'étang de la Teinture à travers le Syndicat à Vocation Unique associant Miniac-sous-Bécherel et Bécherel...

Les enjeux de bonne gestion et d'entretien des équipements existants, d'optimisation des coûts des nouveaux projets et de complémentarité des pratiques sont au cœur des réflexions que la commune soutient dans son projet.

⇒ Cette dynamique implique une meilleure prise en compte des besoins de mobilités entre les communes, et vers les communes les plus équipées.

Organiser les déplacements au service de l'intermodalité

Favoriser l'accès vers le centre-bourg et les maillages inter-quartiers

Le caractère très dispersé de l'habitat sur le territoire communal (3/4 des habitants dans les hameaux et écarts) nécessite le recours à la voiture particulière, y compris pour l'accès aux équipements publics du centre-bourg.

Afin de limiter les coûts d'énergie et les émissions de gaz à effets de serre, la volonté est de :

- encourager l'intermodalité et les transports collectifs pour les besoins courants et l'accès aux bassins d'emplois,
- promouvoir les modes actifs (piétons, vélos) à l'échelle du bourg.

Diverses actions ont été engagées par la commune, en collaboration avec Rennes Métropole, pour sécuriser les

liaisons douces inter-quartiers au sein d'un réseau au caractère encore très routier :

- aménagement de cheminements piétons sur la RD68 et la RD220,
- sécurisation de la liaison entre le groupe scolaire et le centre-bourg (rue de la Fontaine),
- sécurisation de la liaison piétonne entre le secteur résidentiel du Verger et le centre-bourg ...

L'aménagement du bourg devra prolonger ces actions en favorisant l'accès des lotissements récents vers le centre-bourg (le Roset, le Clos de la Forge..), en améliorant le maillage inter-quartier par des cheminements qualifiants révélant les éléments patrimoniaux et identitaires du bourg (chemins creux, petit patrimoine, étangs, haies, perspectives paysagères ...).

Traiter les entrées de bourg

Les entrées de bourg de la RD220, de la RD68 et de la VC102 sont aujourd'hui mal identifiées et seront marquées par des espaces et aménagements appropriés afin de réduire la vitesse.

Les nouveaux quartiers (Ville es Ains, le Bénéfice) devront permettre le traitement de ces entrées de bourg en s'accompagnant d'un profil urbain de ces voies favorisant les piétons.

Conforter les réseaux piétons-vélos intercommunaux

Miniac-sous-Bécherel est sillonné par de nombreux sentiers pédestres, équestres ou mixtes, dont le circuit de grandes randonnées GR37 qui passe au pied de la colline de Bécherel et suit le ruisseau du Romoulin.

Les circuits de randonnées de Miniac sont très utilisés et permettent aux touristes de découvrir quelques points de patrimoine et les panoramas... Combiné aux espaces de détente de l'étang de la Teinture, ces circuits favorisent l'attractivité de la commune et le tourisme de proximité.

Afin de conforter le réseau de cheminements intra et intercommunal, l'objectif est de :

- sécuriser les points sensibles (intersections GR37 avec les départementales RD68 et RD27),
- sécuriser le cheminement piéton sur la route des Marcades dans l'accès au centre-bourg.

De façon générale, les liaisons entre les proches hameaux et la centralité seront mieux identifiées pour proposer des itinéraires praticables favorisant l'accès aux équipements et commerces pour les piétons et les vélos.

Optimiser les déplacements tous modes vers les communes plus équipées (Romillé, Tinténiac, Rennes..).

Pour satisfaire leurs besoins courants (commerces et services..), les miniacois se rendent principalement à Romillé, Tinténiac et Bécherel.

La praticabilité actuelle de certaines routes pose des problèmes de sécurité. Aussi dans le cadre du projet communal, la commune souhaite :

- requalifier la liaison Miniac-sous-Bécherel / Romillé (RD68).
- valoriser la liaison modes doux Miniac-sous-Bécherel / Bécherel, en sécurisant les déplacements vélos sur cet itinéraire

Au regard du profil socio-démographique de la commune (part importante de jeunes et de personnes âgées), les transports en commun et la solidarité locale constituent des réponses importantes aux besoins de mobilité.

La commune bénéficie d'une desserte en transport en commun la situant à 50 minutes de la station de métro Villejean (CHU, Universités, accès au métro...). Le trajet de la ligne intercommunale a été modifié en 2015 pour éviter les correspondances à Romillé et optimiser la desserte pour Miniac-sous-Bécherel, Bécherel, la Chapelle-Chaussée et Langan. À terme, cette desserte est à réinterroger pour permettre aux habitants du secteur de rallier les principales destinations commerciales.



Partie 2

OAP de quartier

1. OAP "Centre-bourg"

Renouvellement urbain : Poursuivre la densification du centre-bourg



Secteur de la "Prairie du Presbytère", situé au nord de la bibliothèque communale, à l'angle des rues de Rennes et du Presbytère.

Secteur de la "Ville Es Ains" à l'Ouest de la commune, délimité par la rue de la Fontaine au Sud par quelques habitations pavillonnaires à l'Est et à l'Ouest, et par un espace arboré au Nord ;

Secteur "Le Boudou" au Nord-Ouest de la commune, délimité par la RD 220 au Sud, la route de la Croix courte à l'Ouest, quelques habitations pavillonnaires à l'Est en bordure de la RD 68, et du parcellaire agricole au Nord.

Superficie

L'ensemble des secteurs cumulés totalisent une surface entre 3 et 3,5 hectares. Le potentiel envisagé est d'environ 50 logements sur l'ensemble des secteurs à horizon 2035.

- Secteur du "Bénéfice" : environ 1 hectare (dont 0,6 ha urbanisables)
- Secteur de la "Ville es Champalaune" : environ 1 hectare
- Secteur de la "Prairie du Presbytère" : environ 0,5 ha
- Secteur de la "Ville Es Ains" : environ 0,5 hectare
- Secteur "Le Boudou" : environ 0,5 hectare.

Occupation / usage actuels

Les secteurs identifiés sont actuellement exploités pour un usage agricole, ou n'ont pas d'usage spécifique. "La Prairie du Presbytère" accueille chaque année la fête des feux de la Saint-Jean.

Enjeux / objectifs

Via ces secteurs de projet, les enjeux et objectifs de la collectivité sont de :

- Garantir une offre suffisante de logements afin de maintenir son niveau actuel de population ;
- Diversifier l'offre de logements et répondre aux besoins de tous ;
- Intensifier le bourg et maîtriser l'étalement urbain ;

Description du site

Le bourg de Miniac-sous-Becherel s'est implanté sur une ligne de crête dominant deux vallons, au nord et au sud.

Composé essentiellement de quelques longères sous l'époque napoléonienne, le bourg s'est étoffé sur le versant sud par de nombreuses maisons en pierre conférant au centre ancien une qualité architecturale remarquable et une grande homogénéité. Au-delà de ce premier cercle de constructions, le bourg de Miniac-sous-Bécherel s'est étendu de façon spontanée avec des constructions le long des axes routiers, ou par le biais d'un remplissage de dents creuses très consommateur de foncier. Aujourd'hui, du fait de son urbanisation diffuse, Miniac-sous-Becherel dispose de réserves foncières à exploiter à proximité immédiate du centre-bourg.

On distingue 4 ensembles parcellaires non bâtis pouvant faire l'objet d'opération de densification de la tâche urbaine :

Secteur du "Bénéfice" au contact de la mairie, délimité par la rue de la Fontaine au Nord, par la RD 68 à l'Est

Secteur de la "Ville es Champalaune" à l'Est du bourg, délimité par un chemin rural au Sud, par le lotissement du Roset au Nord, et par un terrain de sport à l'Est.

- Redynamiser le centre-bourg et en faire un cœur animé pour la commune ;
- Préserver le cadre de vie et s'inscrire dans la trame urbaine existante, notamment en valorisant le patrimoine bâti d'intérêt, en complétant le maillage de liaisons piétons / cycles, et en développant la trame verte ;
- Tirer parti des perspectives paysagères exceptionnelles vers les espaces agro-naturels et vers le promontoire de Bécherel.

Vocation et programmation

Vocation : Les secteurs identifiés accueilleront essentiellement de l'habitat.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue par le SCoT : 20 logements à l'hectare.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

De manière générale, chaque secteur devra respecter un principe de transition avec les tissus bâtis voisins.

Les nouvelles opérations dans le centre-bourg ou à son contact prendront en compte la trame bâtie historique. Certains principes de composition urbaine de ce tissu ancien génèrent en effet des ambiances agréables et participant à la qualité du cadre de vie, au lien social, à la mise en scène des espaces publics (orientation du bâti au sud, formes urbaines compactes, système de courées avec perméabilité des espaces privatifs dans une logique d'animation urbaine...). Les nouvelles opérations seront particulièrement vigilantes au maintien et à la valorisation des perspectives visuelles vers le clocher de Miniac, vers le promontoire de Bécherel et ainsi que vers les paysages agro-naturels environnants.

- **Le Bénéfice** : la localisation en bas de pente autorise des hauteurs jusqu'à R+1+combles sur la RD68, sans compromettre les co-visibilités avec Bécherel, et en écho aux constructions de la place de la mairie. Ce site devra participer à la diversification des typologies de logements (constructions semi-collectives et individuelles denses) pour favoriser l'accueil de différentes populations au plus près des commerces et équipements (personnes âgées, familles...). Les programmes de forte densité devront particulièrement veiller à s'intégrer au tissu historique situé en frange.

- **La Ville es Champalaune** : pour cette opération, le travail sur les formes urbaines devra tenir compte de son accroche avec le lotissement du Roset (implantation est-ouest du bâti, hauteurs de l'ordre de RDC+ combles), de la transition avec le tissu historique en frange ouest (RDC+ combles voire constructions en semi-collectifs), et intégrer les contraintes liées au périmètre du Monument Historique des Roches du Diable qui l'englobe (co-visibilités...).

La perspective vers le clocher sera valorisée.

Ce secteur se situe dans la continuité de la zone urbanisée, sur des terrains à faible pente orientés au sud et favorisant les apports solaires. L'implantation du bâti est-ouest sera encouragée pour favoriser la bioclimatie.

- **La Prairie du Presbytère** : l'aménagement de ce secteur, situé sur un point haut du bourg, devra se réaliser en accroche avec le lotissement du Roset en frange Est (hauteurs de l'ordre de RDC + combles) et le tissu historique en frange Ouest et sud (RDC+ combles voire R+1), tout en laissant une place généreuse aux espaces publics (la commune y envisage notamment la réalisation d'un parking public).
- **La Ville es Ains** : Cette enclave foncière se prête au développement de maisons individuelles voire individuelles denses (de l'ordre de RDC ou RDC+ combles) accueillant des familles au contact de l'école.
- **Le Boudou** : Situé sur le versant nord, ce secteur est plus exposé dans la perception du bourg depuis les points hauts environnants (promontoire de Bécherel), avec une pente plus marquée que les secteurs identifiés sur le versant sud. Il est préconisé l'accueil de constructions de faible hauteur (RDC voire RDC + combles), aspectées sur la route de la Croix Courte en direction du hameau de Lessart.

2/ Traitement des lisières

La plupart des secteurs identifiés vont redessiner la frange urbaine du bourg de Miniac. Au regard de la topographie de la commune, une attention particulière sera portée aux cônes de vue et transparences. Il s'agit aussi de garantir une certaine homogénéité dans les volumes qui forment la silhouette du bourg.

- **Le Bénéfice** : Le programme veillera à qualifier l'entrée du bourg et accompagnera la requalification des espaces publics. Les perspectives visuelles vers les espaces agro-naturels seront valorisées et une accroche soignée et qualitative (couleurs, matériaux...) avec la place de la mairie, place centrale du bourg, assurée.
- **La Ville es Champalaune** : Le bocage ceinturant le site sera conforté, qualifiant la limite entre le bourg et la campagne. Les transitions avec les tissus bâtis environnants seront travaillées pour

que l'opération s'insère au mieux. Les constructions situées en limite d'enveloppe bâtie, en particulier celles perceptibles depuis le Rocher des Roches du Diable, seront particulièrement soignées (couleurs, matériaux...).

- **La Ville es Champalaune et la Prairie du Presbytères** : La lisière entre les constructions et le pôle d'équipements (bibliothèque municipale, aire de jeux et ancien patronage si dévolu à l'accueil de publics) sera étudiée de façon à préserver les futures habitations d'éventuelles nuisances sonores (distances, boisement...).
- **La Ville es Ains** : La trame bocagère sera confortée en interface avec le groupe scolaire, afin de bien délimiter emprise publique et espaces privés, limiter les vis-à-vis et préserver l'intimité des habitations.
- **Le Boudou** : Site très exposé, la densification de ce secteur veillera à préserver les haies bocagères en lisière nord de la zone agglomérée de Miniac, afin de qualifier la silhouette du bourg dans le grand paysage.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- **Le Bénéfice** : L'aménagement de ce secteur veillera à préserver et mettre en valeur l'étang du Bénéfice ainsi que la zone humide (au sud) dont les contours sont à préciser.
Le binôme végétal / bâti devra être un fil conducteur de la future opération. Le patrimoine arboré sera conservé.
L'imperméabilisation des sols devra être limitée et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle encouragée.
- **La Ville es Champalaune** : L'opération tirera parti de son environnement de qualité (chemins creux, haies bocagères...). La haie en limite Est du secteur sera préservée. Des espaces publics seront aménagés pour les rendre plus accessibles aux modes actifs, permettre de nouveaux usages - aujourd'hui essentiellement dédiés à l'automobile - et participer au développement de la trame verte urbaine. Il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser, autant que faire se peut, l'infiltration des eaux à la parcelle.
- **La Prairie du Presbytère** : La réalisation d'un parking public est prévue. Il devra cependant être accessible aux modes actifs, permettre de nouveaux usages et participer à l'accessibilité et la mise en valeur des équipements publics proches. Il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

- **La Ville es Ains, le Boudou** : L'imperméabilisation des sols devra être limitée et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle encouragée.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

Les logements seront respectueux de l'environnement, moins consommateurs en énergie.

L'implantation en mitoyenneté sera encouragée, une façade commune diminuant les déperditions thermiques et favorisant les économies d'énergie.

L'orientation des façades est-ouest, héritée de la trame historique du bourg, pourra être reconduite dans les opérations d'ensemble, en faveur des apports solaires passifs.

La perception des constructions sera particulièrement soignée en lisière d'urbanisation au sein du périmètre des Monuments Historiques.

Les clôtures perméables seront privilégiées pour permettre la circulation des vents et de la biodiversité.

Risques et nuisances : Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes.

Le secteur de la Ville es Champalaune est couvert par le périmètre des Monuments Historiques des Roches du Diable.

Le secteur du Boudou est concerné par le cône de vue depuis et vers l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Bécherel.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur :

- **Secteur du "Bénéfice"** : un accès à créer par le Nord (par la rue de la Fontaine) et un accès à créer par la Sud-Est (par la RD 68)
- **Secteur de la "Ville es Champalaune"** : un accès à créer par le Sud (par le chemin du Clos de la Vigne) et un accès à créer par le Nord en accroche avec la trame viaire du lotissement du Roset.
- **Secteur de la "Ville Es Ains"** : un accès à créer par le Sud (par la rue de la Fontaine) en veillant à sécuriser le carrefour avec la rue des Courtus.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : L'ensemble des secteurs bénéficie d'une desserte bus à moins de 500 m. La ligne du réseau Star n°82 permet de joindre le Bourg de Miniac-sous-Bécherel à Rennes. L'arrêt de bus se situe en plein centre-bourg en face de la bibliothèque municipale (ancien presbytère).

Desserte pour les modes actifs : Le projet de densification du bourg est l'occasion d'une recomposition d'un maillage de voirie dense basé sur le découpage

parcellaire historique. Il favorisera l'accès au centre-bourg et les liaisons inter-quartiers. Les perméabilités créées permettront de redécouvrir le patrimoine du bourg (chemin creux, patrimoine vernaculaire, étangs et perspectives paysagères...).

- **Le Bénéfice** : l'aménagement de ce secteur doit permettre de relier le quartier du Verger au pôle scolaire, en proposant un cheminement piéton de caractère (jalonné par l'étang désobstrué, la fontaine Saint-Lunaire et le sentier des écoliers) et limitant le rabattement systématique sur la RD68. Au sud du secteur, le chemin piéton vers les Courtus sera maintenu et ouvert au public.
- **Le Boudou** : Un cheminement est projeté à l'interface du secteur et du parcellaire agricole, constitutif à terme d'un tour de bourg reliant le lotissement du Clos de la Forge au groupe scolaire et limitant les accès piétons via les départementales.
- **La Ville es Champalaune** : les chemins piétons vers la campagne irriguant l'opération seront valorisés.
- **La Prairie du Presbytère** : les liaisons douces entre le lotissement du Roset et le centre-bourg seront assurées.

La Ville es Ains : Pas d'orientation particulière.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

- Le Boudou, la Ville es Ains : urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux ;
- La Ville es Champalaune, La Prairie du Presbytère et le Bénéfice : aménagement dans le cadre d'une à deux opérations d'ensemble dans chacun de ces secteurs.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

- **Le Bénéfice** : La réalisation des équipements de réseaux et voiries est projetée à horizon 2023-2030.
- **Le Boudou** : La réalisation des équipements de réseaux et voiries est projetée à horizon 2030-2040.
- **La Ville es Champalaune** : La réalisation des équipements de réseaux et voiries est projetée à horizon 2030-2040.
- **Prairie du Presbytère** : Sans objet.

Orientation d'aménagement et de programmation de quartier

Miniac-Sous-Bécherel : Centre-Bourg

Principales affectations (à conforter ou à créer)

- Equipement
- Dominante habitat à créer ou à conforter
- Espace public de type voirie à aménager/requalifier

Principes de composition urbaine et paysagère (à conforter ou à créer)

- Haies à préserver ou à créer
- Assurer la transition avec les tissus urbains voisins
- Espace vert et nature en ville

Principes de déplacements (à conforter ou à créer)

- Cheminement piéton/bicycote
- Voie structurante

Rennes Métropole (R1400000000)
 44-720 - 04 80 00 00 00
 10 rue de la République - 35000 Rennes
 Métropole - 45 Avenue de la République - 35000 Rennes
 Métropole - 44-720
 N
 0 20 40 60 80 100 m
 METROPOLE
 Rennes Métropole
 44-720
 04 80 00 00 00
 10 rue de la République - 35000 Rennes
 Métropole - 45 Avenue de la République - 35000 Rennes
 Métropole - 44-720

