



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

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. Valoriser le socle territorial et le patrimoine de Bécherel	9
2. Concilier développement urbain et identité patrimoniale	10
3. Structurer le territoire communal par les équipements et les mobilités	12
Partie 2 Les OAP de quartier	15
1. OAP "Hauts-Lieux/Roncette"	16
2. OAP "Croix Robert"	20
3. OAP "Les Saules"	24
4. OAP "La Sévignière"	28
5. OAP "La Ville en Bois"	32

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).

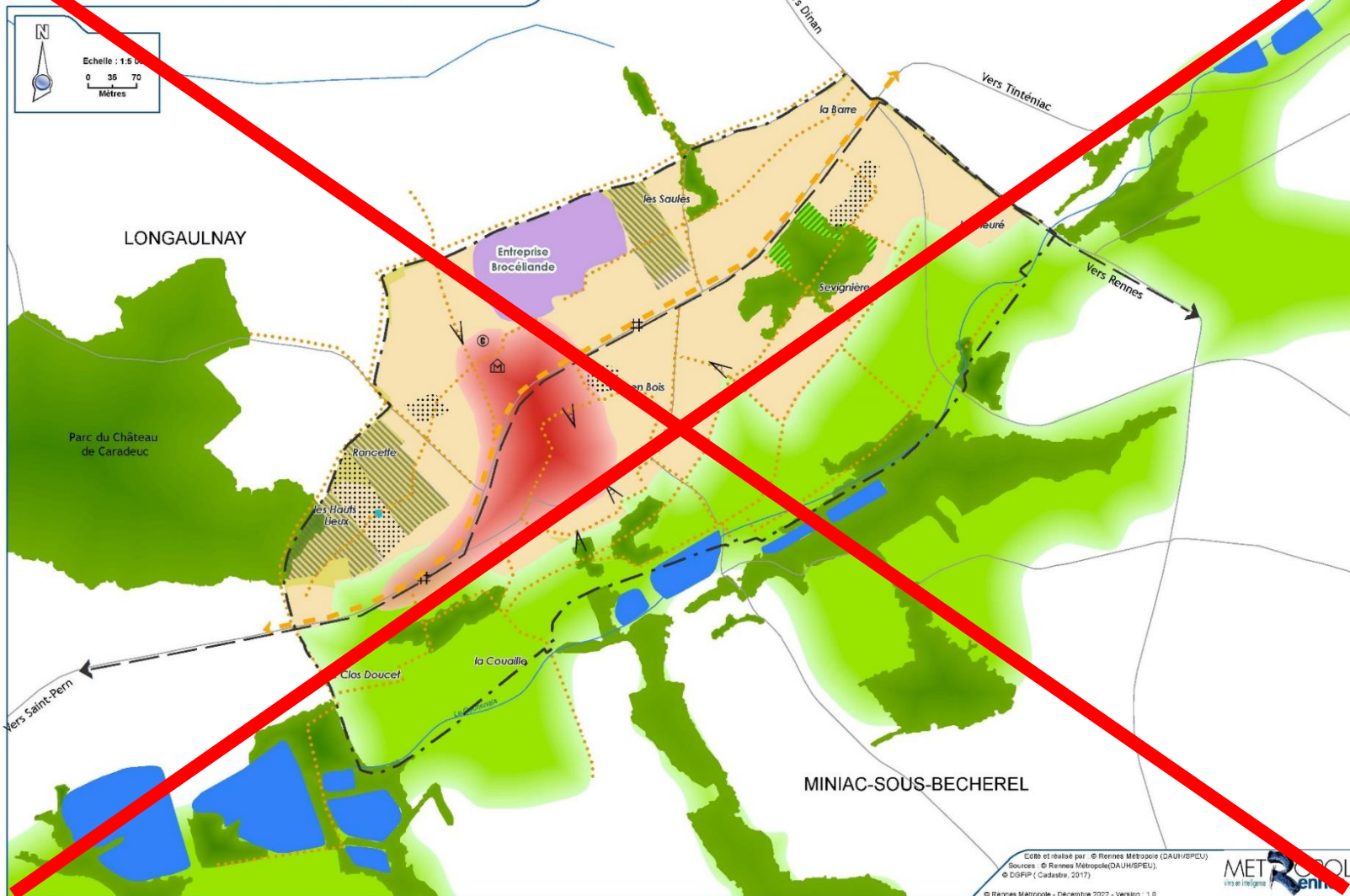


Partie 1

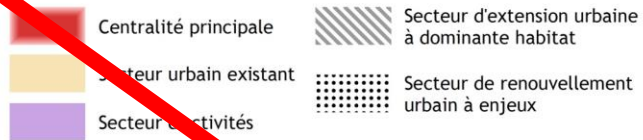
Le projet urbain communal

Commune de Bécherel

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Accueillir en organisant le développement urbain



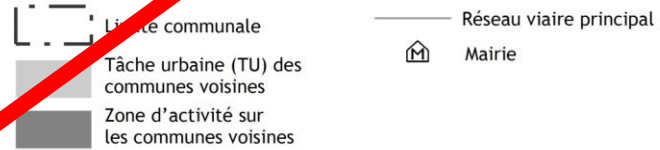
Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager



Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

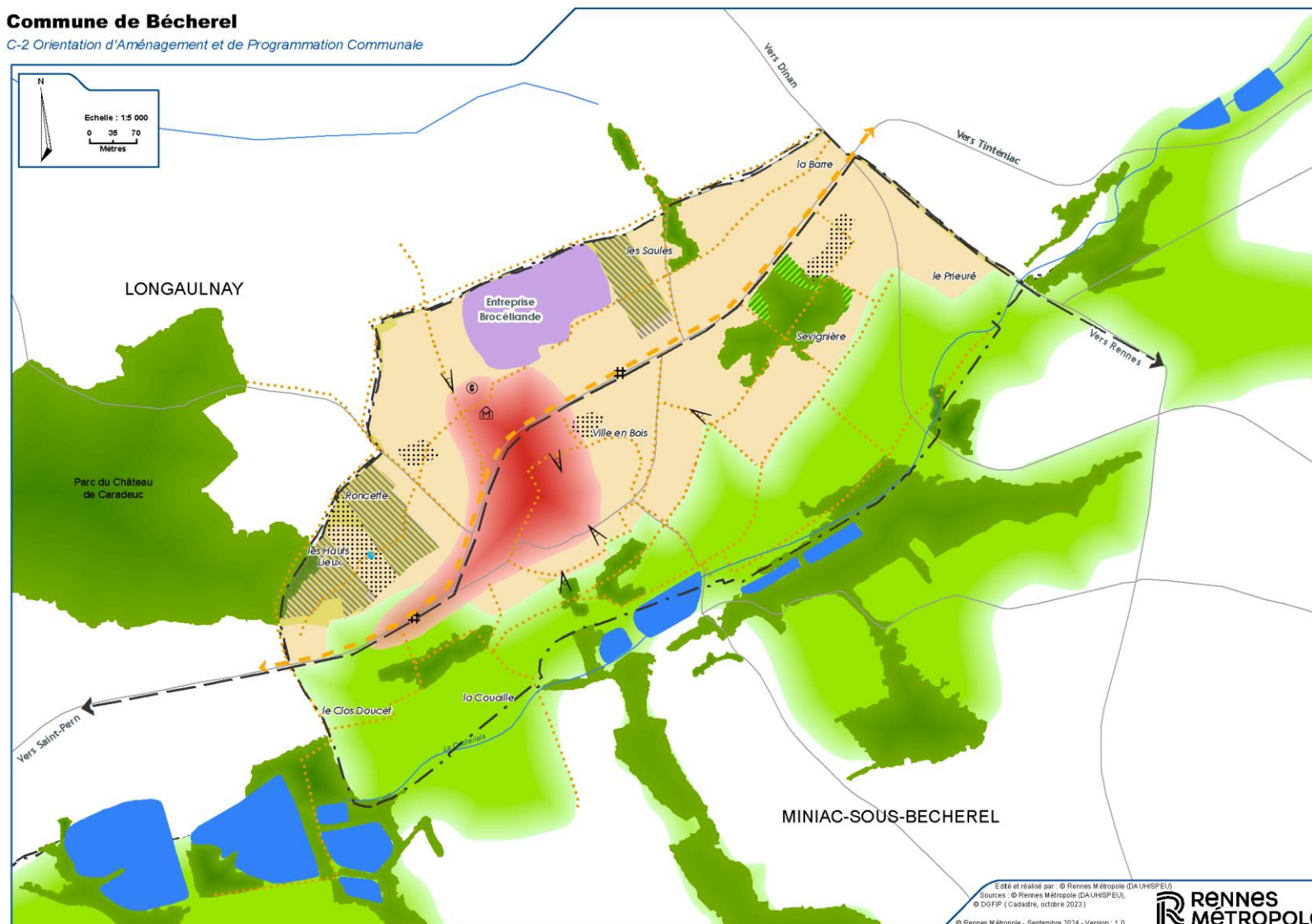


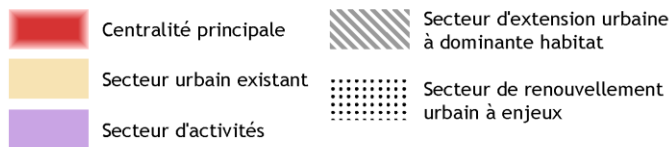
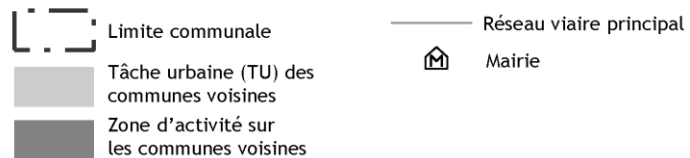
Éléments de contexte



Commune de Bécherel

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Accueillir en organisant le développement urbain**Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager****Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités****Éléments de contexte**

Introduction

Juché sur la plus haute colline du secteur de Bécherel (180 m), le village de Bécherel s'affirme comme un point de repère dans le grand paysage, à la limite entre les bassins de la Rance et du Meu. La commune se situe à mi-chemin entre Rennes et Dinan, aux portes du département des Côtes d'Armor. Relativement éloignée de Rennes (35 km), Bécherel s'est démarquée par son rôle administratif antérieur de chef-lieu de canton, avec des fonctions de centralité qui continuent à dynamiser les communes de sa périphérie.

L'exiguïté de son territoire est liée à son origine de place forte, issue d'un découpage mis en place à l'époque gallo-romaine. Labellisée Petite Cité de Caractère, et 1^{ère} Cité du Livre® en France, la commune est en outre protégée comme Site Patrimonial Remarquable (SPR). Elle est aussi couverte partiellement par le périmètre de protection des Monuments Historiques du château de Caradeuc et son parc (commune de Saint-Pern).

Du fait d'une offre foncière limitée, Bécherel connaît un relatif fléchissement et un vieillissement de sa population depuis 2010 (764 habitants : population légale au 1^{er} janvier 2015), ce qui met en péril le maintien d'équipements, de services, et la cohésion sociale à terme.

Le projet communal répond à un véritable enjeu de renforcement de l'attractivité de la commune, dans le respect de son identité patrimoniale.

1. Valoriser le socle territorial et le patrimoine de Bécherel

La commune de Bécherel a décidé d'instaurer une AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) en substitution de sa ZPPAU (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain). L'AVAP est un outil de protection du Site Patrimonial Remarquable de Bécherel, et a pour objet la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces, dans le respect du développement durable. Les orientations du projet communal convergent avec les objectifs de ce document.

Par ailleurs, elle a demandé l'inscription des remparts et de l'église à l'inventaire régional en vue du classement au titre des Monuments Historiques.

¹ La **Trame verte et bleue** est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

Protéger la trame verte et bleue¹, renforcer les connexions écologiques

Préserver les espaces ruraux ou naturels

La colline de Bécherel surplombe la vallée de la Rance au nord, et le vallon du Cocheriais au sud, avec des vues lointaines depuis les remparts de la cité. Le promontoire rocheux s'inscrit dans un socle verdoyant à préserver, constitué de son coteau sud et des secteurs de la vallée ouvrant des vues panoramiques sur Longaulnay et Miniac-sous-Bécherel.

Parmi les éléments de la trame verte et bleue de Bécherel, on peut citer :

- la Vallée de la Cocheriais (ou Romoulin), axe majeur de connexion écologique ;
- les zones humides associées au ruisseau de la Cocheriais (étang de la Teinture..) ;
- un réseau de haies bocagères (en grande partie situé sur Miniac-sous-Bécherel).

Ces espaces seront strictement protégés pour marquer l'impératif du développement de leurs fonctions hydrologiques et naturelles (en cohérence avec les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rance Frémur), ainsi que leurs fonctions paysagères, récréatives et identitaires.

Conforter la trame végétale en milieu urbain

Afin de favoriser la mise en relation du bourg et des espaces naturels environnants, sur un territoire de forte densité (1130 habitants / km²), le projet communal s'attache à protéger les jardins d'intérêt et les arbres remarquables, dans le tissu urbain et dans les projets de nouveaux quartiers.

Affirmer l'identité de Bécherel et sa spécificité de "petite ville perchée dans le grand paysage"

Riche de ses paysages, Bécherel l'est aussi de son patrimoine architectural, héritage de son passé d'ancienne place forte, puis de sa vocation industrielle et commerciale (exploitation du lin et du chanvre). La présence de granit y a favorisé la construction en pierre, complétée par l'apport de calcaire du Quiou, qui crée un contraste conférant au noyau ancien son

caractère particulier. Bien qu'elle ne compte aucun monument historique, la vieille ville présente un ensemble de belles maisons anciennes du 16^{ème}, 17^{ème} et 18^{ème} siècle. L'église Notre-Dame (fin XIX^e siècle), la maison du Gouverneur, la tour nord des remparts... constituent des fleurons protégés par le Site Patrimonial Remarquable. Celle-ci recense et hiérarchise le patrimoine bâti à sauvegarder sur l'ensemble de la commune, ainsi que les mesures permettant de garantir le respect du caractère originel des bâtiments en cas d'évolution (extensions, changements de destination...).

Le développement de Bécherel dans les prochaines décennies devra tenir compte des co-visibilités induites par sa situation de promontoire. Les nouveaux secteurs à l'urbanisation veilleront à soigner la silhouette de la cité, perçue depuis Longaulnay, depuis la RD68 (coteau nord), depuis Miniac-sous-Bécherel et les secteurs de la vallée (coteau sud), ou encore depuis le parc du Château de Caradec, classé Monument Historique.

De même, la préservation des vues depuis les remparts de la cité répond à des enjeux touristiques forts, tout comme l'intégration architecturale et paysagère des activités industrielles indispensables au dynamisme économique de la commune (Brocéliande ALH).

Orchestrer le tourisme dans la ville historique

La commune entend renforcer le tourisme et le rayonnement de Bécherel en prenant appui sur son statut de Petite Cité de Caractère et ses événementiels tout au long de l'année (autour du Livre, du Spectacle vivant...):

- par des aménagements participant à la mise en valeur de la cité (boucles de découverte, réhabilitation du bâti ancien de qualité...);
- par un développement de l'offre touristique (restauration, hébergement...);
- par un renforcement des collaborations entre la maison du Livre et la Cité du Livre;
- par une communication partagée avec l'Office de Tourisme Destination Rennes...

² Agence d'Urbanisme et de Développement de l'Agglomération Rennaise (AUDIAR) pour le PLUi de Rennes Métropole.

2. Concilier développement urbain et identité patrimoniale

Favoriser l'accueil de nouvelles populations, anticiper les mutations sociodémographiques... en respectant l'identité de la commune

Répondre aux besoins d'accueil et de renouvellement de la population

La commune est confrontée à un fléchissement démographique lié notamment à l'insuffisance de l'offre foncière et d'offre de logements. Compte tenu des mutations sociodémographiques (vieillesse de la population, desserrement des ménages, décohabitations...), l'essoufflement de la production de logements risque d'accentuer la diminution de la population communale. Le lancement de nouvelles opérations s'impose donc, pour maintenir l'attractivité résidentielle et touristique, les équipements en place et les commerces.

L'AUDIAR² a estimé qu'il était nécessaire de produire 90 logements sur la période du PLUi (2020-2035) pour maintenir la population à son niveau actuel.

Les efforts doivent donc se poursuivre pour offrir des 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). Cet objectif d'accueil est à concilier avec la mise en valeur patrimoniale de la commune.

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.

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

Prioriser la réhabilitation des logements anciens et la résorption de la vacance

15% du parc de logements est recensé comme vacant au RGP³ de 2013, soit une cinquantaine de logements potentiels à remettre sur le marché, particulièrement dans le centre ancien.

Les actions de réinvestissement du tissu ancien devront tenir compte des prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (modalités de réhabilitation) et des orientations du projet communal. La résorption de la vacance pourra s'appuyer sur différentes modalités d'intervention publique (veille foncière, préemptions...), participant à la revitalisation du centre ancien.

Encourager la production de logements dans les "dents creuses"

La commune dispose encore d'un potentiel de densification du tissu urbain qu'il s'agit d'exploiter, dans le respect de l'identité patrimoniale et des paysages. Les conditions d'évolution de ces secteurs sont précisées dans chacune des OAP de quartier concernée :

Le site des Hauts Lieux : l'urbanisation de ce site doit permettre la reconquête d'une enclave qui s'ouvrira sur la RD20, par l'accueil d'une vingtaine de logements individuels denses selon une programmation mixte (accession libre, accession sociale).

Le site Hauts-Lieux/Roncette : ensemble constitué d'un ancien site d'équipements et d'activités, ainsi que d'une vaste dent creuse d'un potentiel de 2 ha environ à l'ouest de la commune, au contact du centre historique ; ce site pourrait accueillir une quarantaine de logements et renforcer le maillage entre le quartier des Hauts Lieux et la place de la mairie.

Croix Robert : dent creuse d'un potentiel de 3 000 m² à l'ouest de la commune, au contact du centre historique, ce site pourrait accueillir environ 6 logements.

Les Saules : dent creuse de 8 500 m² (potentiel d'environ 20 logements).

La Sévignière : une Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier encadre la densification potentielle à terme de fonds de parcelles dans le secteur de la Sévignière, en entrée Est de la commune, dans un souci d'optimisation de réseaux de desserte et d'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions.

Ces sites de projet à moyen / long terme doivent permettre de développer les connexions inter-quartiers et vers le centre de Bécherel. Leur évolution est une clef du développement communal, en accompagnement d'une réhabilitation du bâti ancien. Il s'agira pour ces nouvelles opérations :

- de garantir un habitat de qualité, reflet de l'identité de la commune ;
- de concilier densité urbaine et intimité ;
- de permettre un habitat contemporain, économe en énergie ;
- de favoriser les parcours résidentiels par une offre diversifiée adaptée à tous.

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 court, moyen et long terme. C'est le cas des sites du chemin des Saules, du chemin de la Couaille et de la rue de la Quintaine.

Conforter la centralité de Bécherel

La commune possède de réelles fonctions centrales à rayonnement micro-régional et un potentiel de développement à exploiter. La centralité de Bécherel doit être confortée et repensée du centre ancien (regroupant les commerces et métiers du livre), au pôle administratif et commercial constitué autour de la place de la mairie. Le projet communal vise ainsi à renforcer la complémentarité entre ville haute (centre historique) et ville basse (abords de la mairie), limitant ainsi la coupure de la RD20. Le projet communal entend donc :

Relier les polarités existantes (centre ancien / abords de la mairie / Maison du Livre et du Tourisme),

Conforter les commerces de proximité et les commerces spécifiques liés à l'activité du livre, par la constitution de parcours marchands (valorisation du cadre patrimonial, harmonisation des enseignes, traitement des sols, paysagement, signalétique...) en faveur d'une meilleure accessibilité et visibilité,

Favoriser l'émergence de lieux de rencontres, de convivialité sur les espaces publics participant à l'animation de Bécherel au quotidien. À cet effet, des secteurs à fort potentiel pourront donner lieu à réflexion :

- places structurantes : place Jehanin, place des Halles, place de la mairie et abords ;

³ Recensement général de la population

- promenade et jardin des remparts (en lien avec la réhabilitation de l'ancienne gendarmerie) ;
- abords et jardin de la maison de retraite offrant une vue panoramique sur la vallée ;
- aménagement et mise en valeur des roquets (belvédères...).

Un enjeu consiste à concilier accueil touristique et quotidien des Béchellerais en réduisant les conflits d'usages sur les espaces publics (stationnement...).

Révéler et valoriser les vestiges du centre historique (remparts, architecture remarquable, perspectives...), en appui sur les préconisations du Site Patrimonial Remarquable,

Poursuivre la mise en accessibilité du centre ancien pour les personnes à mobilité réduite,

Renforcer l'attractivité résidentielle du centre ancien par une résorption de la vacance,

Poursuivre les actions de renouvellement urbain à travers la requalification de friches bâties (ancien site industriel de la Ville en Bois, ancienne gendarmerie...) qui constituent des opportunités foncières pour l'aménagement et la redynamisation du centre-bourg.

La requalification de la friche industrielle de la Ville en Bois (ancien entrepôt Grosset) créera une nouvelle porte d'entrée dans le centre historique, en révélant la perspective vers les remparts. Le site se prête à l'accueil mesuré de fonctions urbaines (équipements, stationnement, logements...), et pourra participer à l'optimisation de la desserte par les transports en commun, tout en valorisant sa fonction de point d'appel vers le centre historique. Une étude est à engager pour préciser la programmation et l'aménagement de ce site.

Assurer emplois et services

La volonté du projet communal est de favoriser les conditions d'accueil et de maintien des activités pourvoyeuses d'emplois, il poursuit donc les objectifs suivants :

- Développer l'activité du Livre : la moitié des commerces et services de la commune est dédiée au Livre (artisans et métiers du Livre, libraires...) ; les partenariats avec la Maison du Livre et du Tourisme devront être prolongés pour promouvoir cette activité profitant largement au tourisme ;

- Assurer les conditions de maintien et de déploiement de l'industrie agro-alimentaire (Brocéliande ALH), tout en favorisant l'insertion de cette activité dans le tissu urbain ;
- Favoriser l'insertion et les conditions de fonctionnement des activités médicales et paramédicales (maison médicale, EHPAD⁴..) profitant aux communes voisines et faisant partie des fonctions de centralité de la commune.

Le développement économique de Bécherel est basé aussi sur le tourisme de proximité que la commune souhaite étendre au niveau régional, en partenariat avec l'Office de Tourisme *Destination Rennes*. Le projet d'inscription de la Petite Cité de Caractère dans le circuit de découverte Rennes-Dinard-Saint-Malo est un levier du développement communal, qu'il convient d'accompagner par une offre d'hébergement et des services associés (restauration...). La commune souhaite ainsi compléter son offre d'hébergement touristique par un projet d'habitat insolite dans le parc paysager de la Sévignière dans le cadre du projet communal.

3. Structurer le territoire communal par les équipements et les mobilités

Adapter l'offre d'équipements aux besoins des habitants, stimuler la vie associative

Renforcer la visibilité et le bon fonctionnement des équipements publics

Bécherel est dotée d'une offre conséquente en équipements et fonctions de centralité. L'offre d'équipements est un facteur d'attractivité pour de nouveaux habitants.

La plupart des équipements se situent au nord de la RD20, et à moins de 400 m des arrêts de transport en commun. Toutefois, leurs conditions d'accessibilité piétonne, de signalétique et de visibilité doivent être optimisées pour renforcer leur maillage.

Différents projets sont en réflexion sur le bourg :

- optimisation de l'offre en locaux associatifs en réponse à la forte demande sur la commune : transfert d'une partie des activités associatives de la rue de la Libération vers la Maison du Livre et du Tourisme ;

⁴ Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

- renforcement du Théâtre municipal par la création d'un lieu d'accueil et de convivialité dédié au public, et par une requalification de ses abords dans le cadre de l'aménagement du secteur de la Roncette ;
- création d'une nouvelle salle des fêtes à ses abords, afin de constituer un pôle équipements...

Le projet communal encourage le renforcement des complémentarités entre le centre ancien et le pôle mairie par l'accueil de nouveaux équipements dans le centre historique, participant à son animation tout au long de l'année et sa réappropriation par les Béchellerais.

Par ailleurs, sur le reste de la commune, l'équipement public des quartiers va se poursuivre par des aménagements extérieurs à proximité des habitants (mobiliers urbains, espaces publics de proximité, aires de jeux pour enfants...) notamment dans les nouveaux quartiers d'habitat.

Contribuer à la mutualisation des équipements à l'échelle intercommunale

La gestion du parc d'équipements, dans un cadre patrimonial remarquable contraint et dans un contexte de raréfaction budgétaire, pose la question de la rationalisation du patrimoine immobilier communal.

Les Béchellerais tirent parti d'équipements partagés à l'échelle du secteur, en particulier avec Tinténiac et Romillé (culture, enseignement, enfance jeunesse...).

La scolarité fonctionne en regroupement pédagogique intercommunal avec Miniac-sous-Bécherel, Cardroc et Longaulnay pour l'école publique (et la Chapelle Chaussée pour l'école privée).

La gestion d'espaces récréatifs tels que l'étang de la Teinture est assurée par un SIVU⁵, associant Miniac-sous-Bécherel et Bécherel.

Ces pratiques intercommunales sont à pérenniser pour une optimisation du coût et de la gestion des équipements. Elles participent aussi à mailler le territoire, organiser les échanges et les solidarités locales.

⁵ Syndicat Intercommunal à Vocation Unique

⁶ Le maillage des rues

Favoriser une mobilité durable et équilibrée sur le territoire de la commune

Requalifier et sécuriser la RD20, renforcer le maillage viaire ⁶

Située en périphérie de l'agglomération rennaise, la commune fonctionne avec différents pôles de centralité (Tinténiac, Rennes, Dinan, Montauban...), ceci impliquant une forte dépendance à la voiture pour les déplacements domicile-travail ou les besoins occasionnels.

Avec près de 5400 véhicules/jour sur la RD20, la commune est le siège de flux de transit en augmentation. La RD20 supporte aussi un trafic non négligeable de poids lourds, lié à l'activité agro-alimentaire du Grand Ouest.

Afin de pacifier les circulations, le projet communal doit tirer parti de la petite taille de la zone agglomérée et de la concentration des équipements et services, propice à une organisation des déplacements doux. Il s'agit de limiter le recours systématique à la voiture pour les déplacements de proximité.

Réduire la coupure de la RD20 entre ville haute et ville basse :

La RD20 fonctionne comme une coupure urbaine entre le centre ancien et les quartiers plus récents. Complémentairement aux actions déjà engagées (radars pédagogiques, marquage...), le projet communal affirme la requalification de la départementale, avec une réduction de la chaussée pour limiter les vitesses et la création de trottoirs plus confortables pour les piétons.

Renforcer le maillage inter-quartier :

Afin de limiter l'effet de peigne sur la RD20 (rabattement systématique sur la départementale), il importe de se saisir des opportunités de maillage à travers les quartiers. L'urbanisation des nouveaux quartiers (dents creuses de la Roncette, des Hauts Lieux...) devra favoriser ces perméabilités, notamment vers la mairie et ses abords.

À plus long terme, des fonds de parcelles peuvent constituer au fil du temps, un potentiel pour le renforcement du maillage doux, et une constructibilité ultérieure de celles-ci.

Valoriser les parcours de découverte et circuits de randonnées

Les déplacements doux présentent indéniablement un intérêt en termes de loisirs et de découverte de la commune, et peuvent être considérés comme un élément de réponse aux

enjeux du développement touristique local. Les circulations sont le support d'un paysage urbain et de liens sociaux participant à la qualité du cadre de vie au quotidien. Avec le concours de l'Office de Tourisme, des parcours de découverte sont ainsi promus notamment pour renforcer le lien entre la Cité du Livre et la Maison du Livre et du Tourisme (relativement excentrée).

Les études de création du Site Patrimonial Remarquable mettent aussi en avant des boucles de découverte à fort potentiel, complémentaires au PDIPR⁷ et au GR37 qui sillonnent Bécherel :

- la promenade du Coteau (sentier est ouest en contrebas des remparts et en flanc de coteau) ;
- le tour des remparts ;
- la promenade de la vallée, aux abords du ruisseau du Romoulin ;
- la boucle du coteau nord, valorisant les vues sur Longaulnay et Linquéniac.

Ces circuits de découverte ancrent Bécherel dans la campagne environnante. Leur aménagement léger (balisage, points d'arrêts...) doit permettre de compléter l'accès au centre ancien par les roquets.

Partager le cœur de bourg, mettre en place une politique adaptée de gestion du stationnement

Soucieuse du développement touristique, la commune ne souhaite pas pour autant muséifier son centre ancien, mais au contraire en favoriser l'attractivité résidentielle. À ces fins, le projet communal entend améliorer les conditions de circulation et encadrer le stationnement. Faisant office de parking visiteurs, les places du centre ancien doivent retrouver une identité participant à la mise en valeur de Bécherel.

Des réflexions se sont ainsi engagées pour valoriser le patrimoine en limitant l'impact visuel du stationnement, et faire face aux différents motifs de stationnement (riverains, commerces et logistique de marchandises, touristes...).

Par le biais d'une stratégie d'actions à mettre en place à long terme, le projet communal propose de :

- prioriser l'offre de stationnement dans le centre ancien en faveur des riverains, avec un aménagement et une optimisation du parking des remparts dédié aux résidents ;

- éradiquer le stationnement illicite (pose de mobiliers urbain place Jehanin, place des Halles, rue Saint-Michel aux abords de l'église...) ;
- orienter le stationnement des visiteurs à l'extérieur du centre ancien, en améliorant la signalétique et le plan de jalonnement des parkings publics, et en identifiant des solutions de stationnement occasionnelles pour les grands événements...

À terme, l'expérimentation de ces actions, dans le cadre d'une démarche concertée avec habitants et commerçants, devra permettre d'évaluer la faisabilité d'une gestion différenciée du stationnement (basse saison / haute saison), favorisant le dynamisme des commerces et limitant les conflits d'usage tourisme / riverains.

Traiter les entrées de bourg

La perception des entrées de la commune est fondamentale pour l'image de la Petite Cité de Caractère. Outre la requalification de la RD20, un soin particulier sera apporté :

- au traitement du Faubourg Berthault (linéaire commercial en trait d'union entre la Maison du Tourisme et le centre ancien), dans sa perception des enseignes notamment ;
- à la reconquête de la friche industrielle de la Ville en Bois, créant une porte d'entrée et point d'appel vers les remparts du centre ancien.

Assurer une bonne connexion de Bécherel à la métropole

Levier pour le tourisme de proximité mais surtout pour l'attractivité résidentielle, la qualité de la desserte par les transports en commun est essentielle pour la commune. Bécherel tire parti d'une desserte bus qui la situe à 40 minutes de la station de métro Villejean (CHU, Universités, accès centre-ville...). Le trajet de la ligne intercommunale n°82 a été modifié en 2015 pour éviter les correspondances à Romillé, et optimiser la desserte pour Miniac-sous-Bécherel, Bécherel, Langan et La Chapelle Chaussée.

Cette desserte est vouée à s'améliorer par une offre complémentaire les samedis et dimanches, en corrélation avec l'activité économique de la commune et les événementiels de la Cité du Livre®. Ce renforcement de l'offre profitera également aux jeunes de la commune (accès au cœur de Rennes métropole, aux universités...).

Parallèlement, la commune encourage les mobilités alternatives à la voiture solo, en proposant une aire de covoiturage et des espaces d'intermodalité dans le cadre de la politique de déplacements de l'agglomération.

⁷ Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées

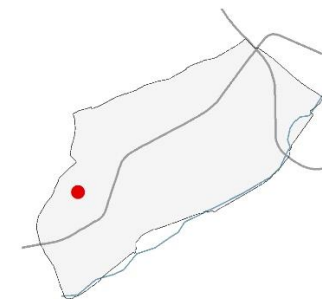


Partie 2

Les OAP de quartier

1. OAP "Hauts-Lieux/Roncette"

Renouvellement urbain : Favoriser le renouvellement urbain sur le secteur des Hauts-Lieux et l'intensification urbaine sur le secteur de la Roncette.



Description du site

Localisation et délimitation : Le secteur se situe à l'ouest de la commune, au contact du faubourg Berthault, et se compose d'une vaste dent creuse et d'un ancien site d'activités et d'équipements aujourd'hui désaffecté. Il est délimité au nord par la limite communale, à l'ouest par le château d'eau, au sud par les fonds de jardin de la rue de la Libération et à l'Est par le chemin de la Roncette.

Le site est compris dans le périmètre de protection du Monument Historique du Château de Caradec et dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

Divers éléments patrimoniaux sont présents sur le secteur (théâtre communal avec perspective d'extension, école publique, maison et chemin de la Roncette).

Superficie

Environ 2 hectares.

Occupation / usage actuels

L'espace se compose de deux sites distincts mais contigus :

- À l'Est : de grands terrains non bâtis à proximité du centre, en continuité avec le tissu urbain central ; les parcelles correspondent essentiellement à des prairies pâturées ;

- À l'Ouest : un ancien site d'activités et d'équipements, entièrement artificialisé et aujourd'hui désaffecté.

Enjeux / objectifs

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements sur la commune ;
- Favoriser la construction en dent creuse et le renouvellement urbain ;
- Diversifier l'habitat ;
- Accueillir les aînés ;
- Assurer la cohérence d'une future opération immobilière avec les marges du cœur historique, en respectant les fenêtres visuelles sur et depuis le centre ancien ;
- Organiser la continuité des connexions entre les Hauts Lieux et la place de la mairie ;
- Intégrer et mettre en valeur le patrimoine bâti (maison de la Roncette, école publique, théâtre communal) ;
- Renforcer le pôle d'équipements en implantant une nouvelle salle des fêtes et en requalifiant les abords du théâtre municipal.

Vocation et programmation

Vocation : La programmation du site est principalement résidentielle, avec un potentiel d'accueil d'environ 35 à 40 logements diversifiés, dont une dizaine de logements à destination des aînés.

Mixité fonctionnelle : Le pôle équipements y sera renforcé aux abords du théâtre (en lien avec l'école et la médiathèque départementale), par la construction d'une nouvelle salle des fêtes et l'aménagement d'un espace public central.

Mixité sociale : Les programmations de logements seront 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

L'OAP de quartier définit les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone (art. R. 151-6 du Code de l'Urbanisme). Ses orientations sont complémentaires à celles du Site Patrimonial Remarquable sur ces secteurs. L'OAP définit les conditions d'aménagement dans le périmètre indiqué ci-joint. Les terrains aux franges du périmètre pourront être intégrés au projet en cas d'opportunité foncière. L'urbanisation du secteur Hauts-Lieux/Roncette veillera à respecter les orientations suivantes :

1/ Formes urbaines

Le projet doit concourir à une diversification des typologies de logements tout en respectant un principe de transition avec les formes urbaines des tissus bâtis voisins.

Le site se caractérise par une topographie marquée, avec une pente orientée du sud (174 m) au nord (154 m). Les hauteurs des futures constructions seront adaptées au niveau du terrain et au tissu environnant, en respectant des hauteurs de l'ordre de R+1+ combles (voire R+2). Deux identités ou types d'habitat peuvent être envisagés selon partie haute / partie basse en tenant compte de la topographie naturelle. Elles seront aussi définies en fonction des perspectives à préserver depuis l'opération vers le clocher de l'église, le clocheton de la mairie...

2/ Traitement des lisières

Les transitions avec les tissus bâtis environnants doivent être travaillées pour que l'opération s'insère harmonieusement.

Les constructions situées au contact du faubourg historique, et en limite d'enveloppe bâtie, en particulier celles visibles depuis le chemin de la Roncette et situées dans le cône de visibilité du château seront particulièrement soignées.

À l'Est du secteur, la lisière entre les constructions et la future salle des fêtes sera étudiée de façon à préserver les futures habitations d'éventuelles nuisances sonores (distances, boisements...).

L'opération veillera à préserver et renforcer les haies au Nord-Ouest du terrain.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Au-delà du relevé faune/flore réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi, la présence d'espèces remarquables ou protégées sera vérifiée dans le cadre des études pré-opérationnelles.

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Les masses végétales existantes devront, dans la mesure du possible, être préservées et confortées. La haie présente entre les Hauts Lieux et l'ancien atelier communal pourra être renforcée tout en garantissant une certaine perméabilité.

La haie présente entre l'ancienne salle des fêtes et le site de la Roncette est pour partie constituée d'arbres non qualitatifs (persistants) qui pourront être retirés et remplacés par des plantations d'essences locales.

L'opération devra comporter des espaces éco-aménagés représentant une surface globale de l'opération de l'ordre de 30% minimum. Les espaces publics seront aménagés pour les rendre plus accessibles aux modes actifs et permettre à de nouveaux usages, aujourd'hui essentiellement dédiés à l'automobile, d'y trouver place. Une placette structurante sera proposée, participant à la requalification des abords du théâtre et la mise en valeur de la nouvelle salle des fêtes.

Interface entre les espaces agro-naturels et le centre ancien, l'imbrication entre le végétal et l'urbain constitue l'essence de ce nouveau quartier, avec un paysagement à rechercher tirant parti du relief naturel (système de cours et jardins) et offrant une certaine perméabilité visuelle ou physique depuis les axes de desserte.

Compte tenu de la proximité d'un point de captage d'eau potable, une attention particulière sera apportée à la collecte et au traitement des eaux pluviales avant infiltration.

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

Compte tenu de leur perception lointaine (depuis les remparts de Bécherel, Linquéniac et chemin rural), les futures constructions répondront à des dispositions en termes d'intégration architecturale et paysagère dans le respect des règles du Site Patrimonial Remarquable. L'aménagement du secteur préservera les caractéristiques du patrimoine de Bécherel qui font son identité (murs maçonnés...).

L'implantation des constructions sera étudiée pour minimiser les problèmes d'ombres portées et optimiser les apports solaires.

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.

Notamment inclusion dans un périmètre du Site Patrimonial Remarquable et dans un périmètre de captage d'eau potable.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : L'accès se fera depuis la rue de la Libération par l'actuelle impasse du château d'eau, dont le prolongement vers le chemin de la Roncette permettra d'améliorer la desserte interne du secteur. Le stationnement sera renforcé aux abords du pôle équipements et à l'entrée Sud-Ouest du site, aux abords de la rue de la Libération.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : Le site bénéficie d'un arrêt de transport en commun à moins de 400 m (arrêt Bécherel Centre). Le renforcement des voies douces doit faciliter l'accès à cet arrêt.

Desserte pour les modes actifs : Le réseau sera complété au sein du secteur, par l'aménagement de liaisons douces est-ouest faisant le lien entre le quartier des Hauts Lieux et la place de la Mairie. Le principe de voies piétonnes doit être conforté pour accompagner les percées visuelles, connecter le secteur à la centralité, et éviter le report sur le RD20 pour les déplacements de proximité.

Stationnement : Les possibilités de mutualisation du stationnement seront examinées, avec une vigilance à la limitation de l'imperméabilisation des sols.

Condition de réalisation

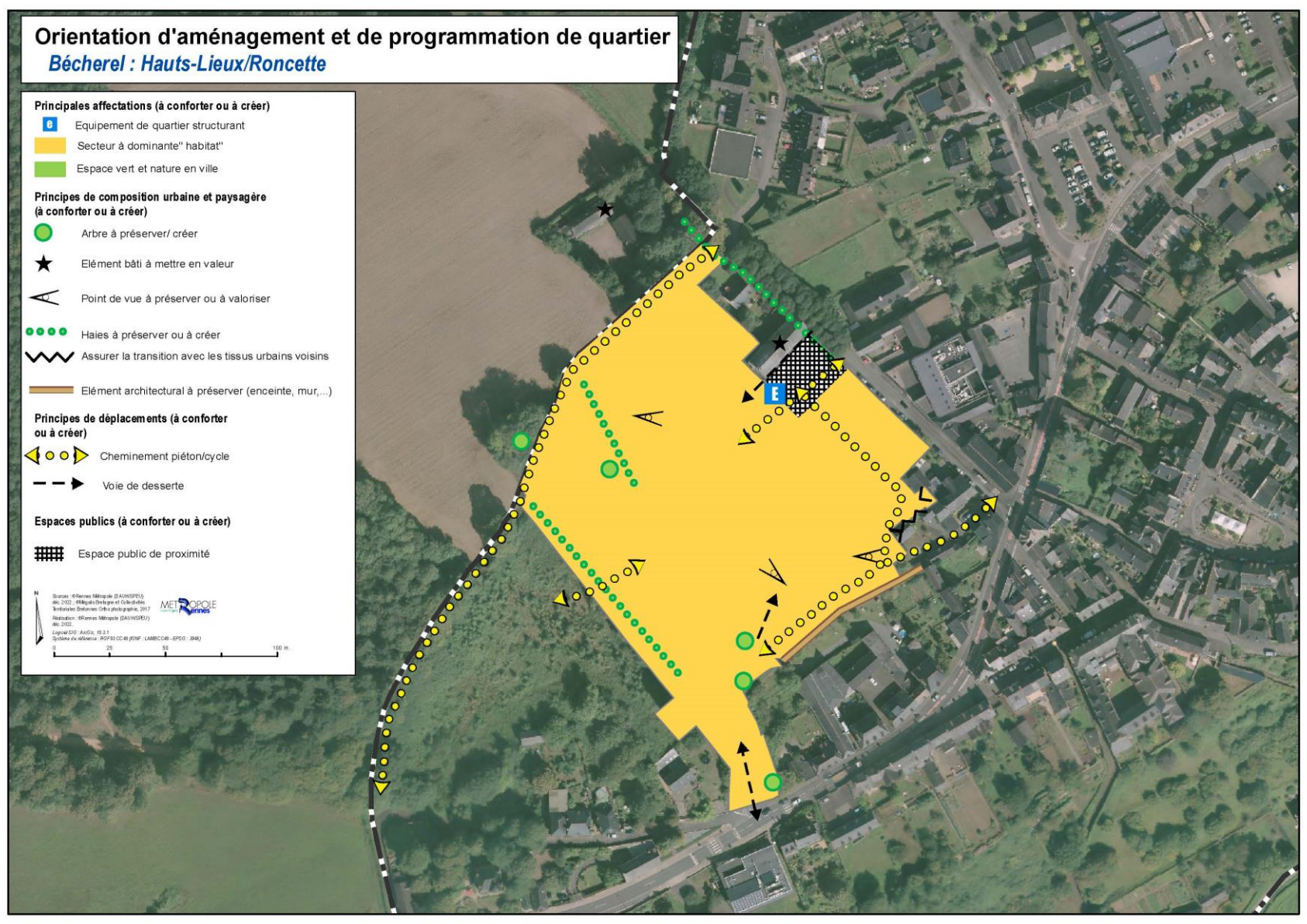
L'urbanisation de ce secteur se réalisera en une ou deux opérations d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

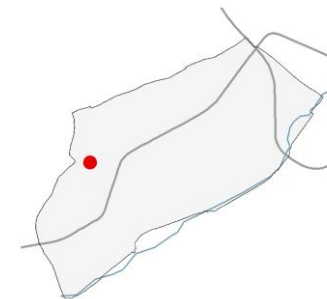
Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

La réalisation des équipements de réseaux et voiries est projetée à horizon 2025-2035.



2. OAP "Croix Robert"

Renouvellement urbain : Favoriser l'intensification urbaine sur le secteur Croix Robert



Description du site

Localisation et délimitation : Le secteur se situe à l'ouest de la commune, non loin de la place de l'hôtel de ville, et correspond à une dent creuse en rive Est du chemin de la Roncette.

Le site est compris dans le périmètre de protection du Monument Historique du Château de Caradeuc et dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

Divers éléments patrimoniaux sont présents sur le secteur (chemin de la Roncette, calvaire).

Superficie

Environ 3 000 m².

Occupation / usage actuels

L'espace est composé de terrains non bâtis à proximité du centre, en continuité avec le tissu urbain central. Les parcelles correspondent essentiellement à des prairies pâturées.

Enjeux / objectifs

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements sur la commune ;
- Favoriser la construction dans les dents creuses ;
- Diversifier l'habitat ;
- Assurer la cohérence des nouvelles constructions avec les marges du cœur historique, en respectant les fenêtres visuelles sur et depuis le centre ancien ;

- Organiser la continuité des connexions entre les Hauts Lieux (à l'Ouest) et la place de la mairie (à l'Est).

Vocation et programmation

Vocation : La programmation du site est principalement résidentielle, avec un potentiel d'accueil d'environ 6 logements.

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.

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

Composition urbaine

L'OAP de quartier définit les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone (art. R. 151-6 du Code de l'Urbanisme). Ses orientations sont complémentaires à celles du Site Patrimonial Remarquable sur ce secteur. L'OAP définit les conditions d'aménagement dans le périmètre indiqué ci-joint. Les terrains aux franges du périmètre pourront être intégrés au projet en cas d'opportunité foncière. L'urbanisation du secteur de la Croix Robert veillera à respecter les orientations suivantes :

1/ Formes urbaines

Le projet doit concourir à une diversification des typologies de logements tout en respectant un principe de transition avec les formes urbaines des tissus bâtis voisins.

Les hauteurs des futures constructions seront adaptées au niveau du terrain et au tissu environnant, en respectant des hauteurs de l'ordre de R+1+ combles. Elles seront aussi définies en fonction des perspectives à préserver depuis l'opération vers le clocher de l'église, le clocheton de la mairie...

2/ Traitement des lisières

Les transitions avec les tissus bâtis environnants doivent être travaillées pour que l'opération s'insère harmonieusement.

Les constructions situées au contact du faubourg historique, et en limite d'enveloppe bâtie, en particulier celles visibles depuis le chemin de la Roncette et situées dans le cône de visibilité du château seront particulièrement soignées.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Les masses végétales existantes devront, dans la mesure du possible, être préservées et confortées. L'opération devra comporter des espaces éco-aménagés représentant une surface globale de l'opération de l'ordre de 30% minimum. Les espaces publics seront aménagés pour les rendre plus accessibles aux modes actifs et permettre à de nouveaux usages, aujourd'hui essentiellement dédiés à l'automobile, d'y trouver place.

Compte tenu de la proximité d'un point de captage d'eau potable, une attention particulière sera apportée à la collecte et au traitement des eaux pluviales avant infiltration.

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

Les futures constructions répondront à des dispositions en termes d'intégration architecturale et paysagère dans le respect des règles du Site Patrimonial Remarquable.

L'implantation des constructions sera étudiée pour minimiser les problèmes d'ombres portées et optimiser les apports solaires.

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.

Notamment inclusion dans un périmètre du Site Patrimonial Remarquable dans un périmètre de captage d'eau potable.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : L'accès se fera depuis le chemin de la Roncette.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : Le site bénéficie d'un arrêt de transport en commun à moins de 400 m (arrêt Bécherel Centre). Le renforcement des voies douces doit faciliter l'accès à cet arrêt.

Desserte pour les modes actifs : Le réseau sera complété au sein du secteur, par l'aménagement de liaisons douces est-ouest faisant le lien entre le quartier des Hauts Lieux et la place de la Mairie. Le principe de voies piétonnes doit être conforté pour accompagner les percées visuelles, connecter le secteur à la centralité, et éviter le report sur le RD20 pour les déplacements de proximité.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.



Condition de réalisation

L'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

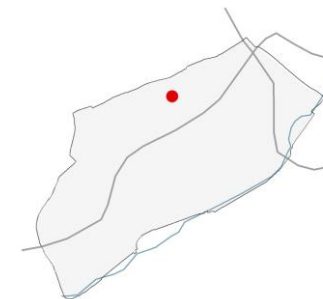
Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

La réalisation des équipements de réseaux et voiries est projetée à horizon 2025-2035.



3. OAP "Les Saules"

Renouvellement urbain : densification du tissu existant du secteur les Saules



Description du site

Localisation et délimitation : L'urbanisation de cette parcelle en dent creuse de 8500 m² doit permettre de relier le lotissement résidentiel des Saules à la centralité de Bécherel, tout en accueillant une vingtaine de logements.

Le terrain, actuellement à vocation agricole (prairie pâturée) est délimité à l'ouest par les emprises de l'usine Brocéliande, à l'Est et au Sud par des jardins privés, au nord par un chemin de grande randonnée marquant la limite communale et les espaces agricoles de Longaulnay. Il est marqué par une pente orientée sud-ouest (152 m) / nord-est (140 m).

Superficie

Environ 8 500 m².

Occupation / usage actuels

Prairie pâturée présentant un faible intérêt écologique.

Enjeux / objectifs

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements ;
- Favoriser les constructions dans les dents creuses ;
- Diversifier l'habitat ;
- Tirer parti des perspectives visuelles qualifiantes sur Longaulnay ;

- Renforcer la perméabilité du tissu et le maillage doux, du lotissement des Saules vers le cœur de la commune.

Vocation et programmation

Vocation : La programmation du site est principalement résidentielle, avec un potentiel d'accueil d'environ 20 logements diversifiés.

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

L'urbanisation du secteur des Saules veillera à respecter les orientations suivantes :

1/ Formes urbaines

Le projet doit concourir à une diversification des formes urbaines tout en respectant un principe de transition avec les tissus bâtis voisins. Les futures constructions devront s'inscrire dans la pente naturelle du terrain, en respectant des hauteurs de l'ordre de R+1. Les constructions trop hautes devront être évitées dans la partie sud-ouest de la parcelle car en terrain élevé. Les vues et covisibilités seront préservées vers et depuis le chemin des Saules.

2/ Traitement des lisières

Une transition sera ménagée avec les espaces agricoles de Longaulnay.

La proximité de l'usine Brocéliande motivera un traitement paysager limitant les impacts visuels entre la future zone d'habitation et l'entreprise, et la préservation des haies et éléments bocagers à l'ouest de la parcelle des Saules.

Les éléments patrimoniaux du secteur seront valorisés (maison et chemin des Saules).

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental :

Les masses végétales présentes seront au maximum conservées. L'opération devra comporter des espaces éco-aménagés respectant une surface globale de l'opération de l'ordre de 40% minimum. Les espaces publics devront être traités de manière qualitative

dans leur conception, faciliter le lien social et participer au développement de la trame verte urbaine. Un espace végétal sera ménagé en limite nord de la parcelle en épaisseur du cheminement existant, afin de tirer parti de la vue large sur la vallée de Linquénac et mettre le front urbain à distance du chemin de randonnée.

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

La perception des constructions sera soignée particulièrement depuis le chemin des Saules, depuis et vers les remparts, en appui sur les règles du Site Patrimonial Remarquable.

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.

Notamment inclusion dans un périmètre du Site Patrimonial Remarquable et dans un périmètre de captage d'eau potable.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : La desserte du site prendra appui sur une structuration viaire favorisant le désenclavement de la parcelle, avec un accès principal par le chemin des Saules.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : Le site est desservi par les transports en commun, à moins de 400 m de 2 arrêts de bus reliant la commune à Rennes.

Desserte pour les modes actifs : Le maillage des modes actifs sera développé afin de connecter ce nouveau quartier et par son biais, le lotissement existant des Saules, à la centralité (vers le pôle commercial et ses abords) en limitant le report systématique sur la RD20. L'ouverture sur la campagne se traduira par une liaison douce se connectant au chemin de randonnée en limite communale.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

L'OAP définit les conditions d'aménagement dans le périmètre indiqué ci-joint. Les terrains aux franges de ce périmètre pourront être intégrés au projet en cas d'opportunité foncière.

Condition de réalisation

Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.



Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

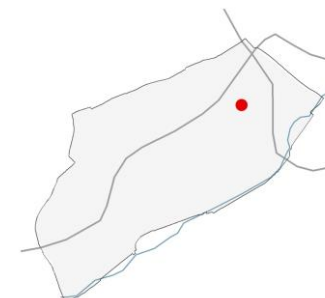
Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

La réalisation des équipements de réseaux et voiries est projetée à horizon 2023-2026.

4. OAP "La Sévignière"

Renouvellement urbain : Aménagement d'un site d'habitat léger de loisirs et intensification urbaine de fonds de parcelles en faveur de l'habitat.



Description du site

Localisation et délimitation : Le secteur se situe en entrée Est du bourg de Bécherel. Il comprend le parc privé de la Sévignière ainsi que des fonds de parcelles de la rue de la Libération, entre la Feronière et l'opération récente de logements collectifs des Jardins du Prieuré. Il se situe dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable en projet.

Grand espace boisé bordé de murs et rochers, le parc de La Sévignière est composé de sujets anciens intéressants à conserver.

Les fonds de parcelle de la rue de la Libération, de faible valeur paysagère, offrent un potentiel de densification à exploiter.

La topographie du site se caractérise par une pente orientée du nord (148 m) au sud (138 m) avec un tertre au nord du parc de la Sévignière (affleurement rocheux). Le secteur, s'inscrivant dans le coteau, est relativement exposé visuellement depuis la vallée du Romoulin.

Superficie

Parc de la Sévignière : 11 050 m².

Fonds de parcelles : environ 5500 m².

Occupation / usage actuels

Le site est constitué d'un parc d'agrément arboré et de jardins privés.

Enjeux / objectifs

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements ;
- Encadrer la densification spontanée du tissu urbain et circonscrire le coût des réseaux ;
- Valoriser le patrimoine ;
- Promouvoir la mise en tourisme de Bécherel avec une offre d'hébergement insolite tirant parti des qualités paysagères du site.

Vocation et programmation

Vocation : Site d'accueil d'habitat léger de loisirs / Habitat.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

Parti d'aménagement et composition urbaine

À terme la structuration du secteur s'appuiera sur une desserte commune, à partir d'un axe reliant la rue de la Libération (RD20) et le chemin de la Feronière, mixte en partie urbaine et douce en traversée du parc de la Sévignière.

Parc arboré de la Sévignière

La valorisation de cet espace paysager en espace de loisirs tiendra compte des orientations suivantes :

- approfondir l'étude du patrimoine arboré préalablement à tout aménagement sur l'emprise du parc (diagnostic des arbres, plan de gestion) ;
- étudier l'insertion d'habitat léger de loisirs dans le respect des essences existantes ;
- préserver les éléments patrimoniaux du site : murs et arbres d'intérêt, maison de la Sévignière, maison de la Feronière ;
- préserver les abords immédiats de la maison de la Sévignière en évitant l'imperméabilisation des sols du parc ;
- l'accès au site s'opérera depuis la rue de la Libération (accès principal) et depuis la voirie nouvelle desservant les fonds de parcelles de la Sévignière (accès secondaire). La traversée du parc sera piétonne pour sécuriser les déplacements des usagers ;

- prévoir des petites emprises de stationnement paysager pour les visiteurs en entrée du parc.

Fonds de parcelles de la Sévignière

L'OAP vise à encadrer la densification spontanée de cette dent creuse, selon les orientations suivantes :

- prendre appui sur le chemin rural afin de connecter la RD20 au chemin de la Feronière et désenclaver les fonds de parcelles (percée depuis la RD20) ;
- aménager des trottoirs ou cheminements piétons sur l'axe de desserte principal, sécuriser les flux piétons (accès partagé avec le parc de la Sévignière et continuité de la promenade du coteau) ;
- s'inspirer du système de murs et jardins en terrasses pour aménager ce coteau en l'inscrivant dans la pente naturelle, favoriser les implantations parallèles aux courbes de niveaux ;
- gérer la transition avec les tissus pavillonnaires environnants en privilégiant des gabarits de constructions similaires de type maisons de ville (RDC+ combles ou non) ;
- soigner les constructions visibles depuis le chemin de la Feronière et depuis la RD20 (voir dispositions du Site Patrimonial Remarquable)
- structurer l'espace par des haies soulignant les courbes de niveaux (par exemple en doublement des murs de clôture) ;
- favoriser des clôtures perméables ;
- permettre des emprises de stationnement mutualisé ;
- rendre possible l'intégration de géothermie selon une insertion paysagère à soigner ;
- favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

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

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.



Condition de réalisation

Urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements (voirie, réseaux, eaux, électricité, assainissement, etc.).

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.

Orientation d'aménagement et de programmation de quartier

Bécherel : La Sévignière

Principales affectations (à conforter ou à créer)

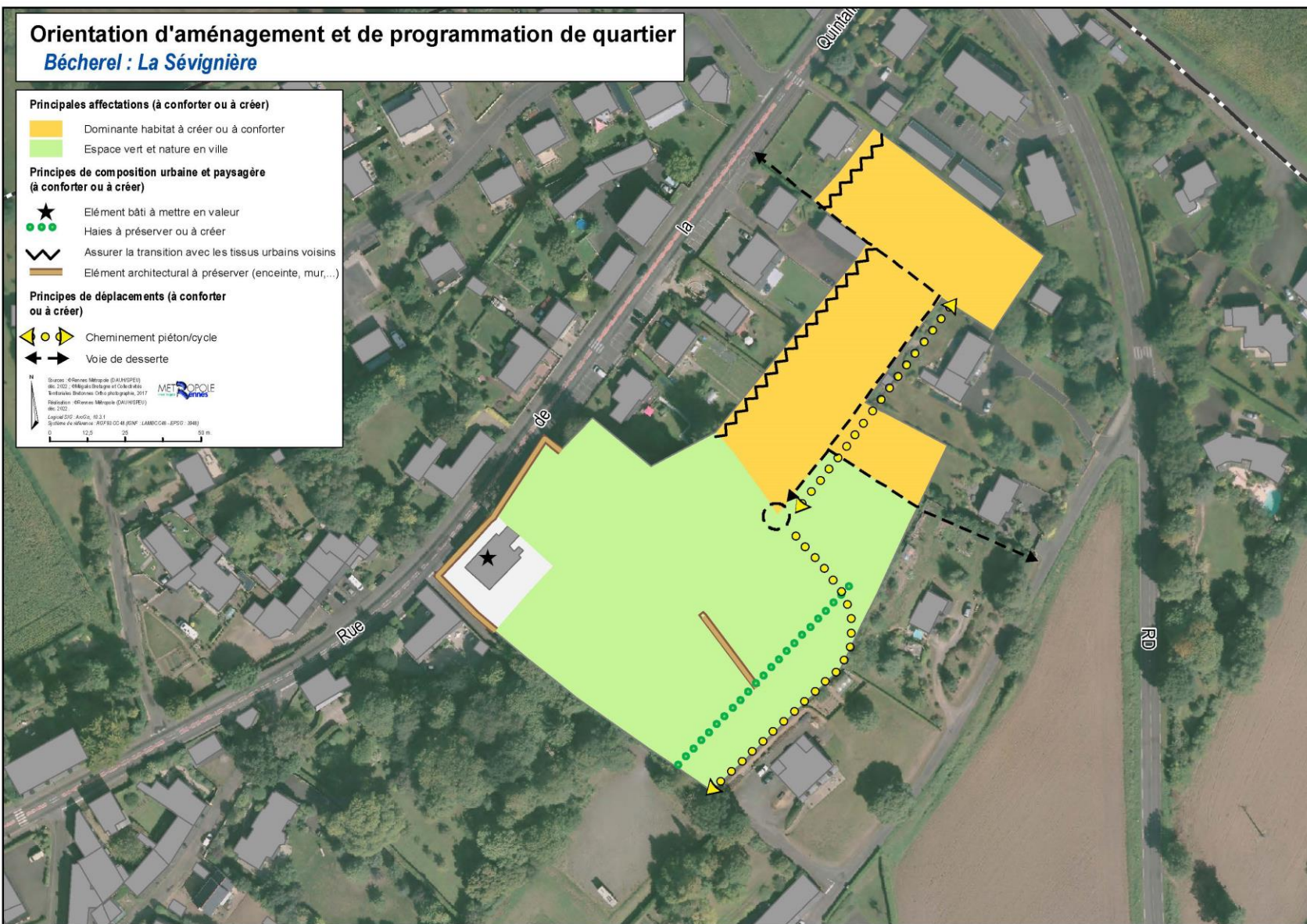
- Dominante habitat à créer ou à conforter
- Espace vert et nature en ville

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

- Élément bâti à mettre en valeur
- Haies à préserver ou à créer
- Assurer la transition avec les tissus urbains voisins
- Élément architectural à préserver (enceinte, mur,...)

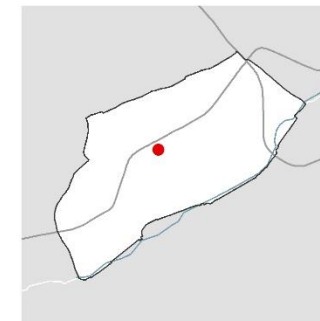
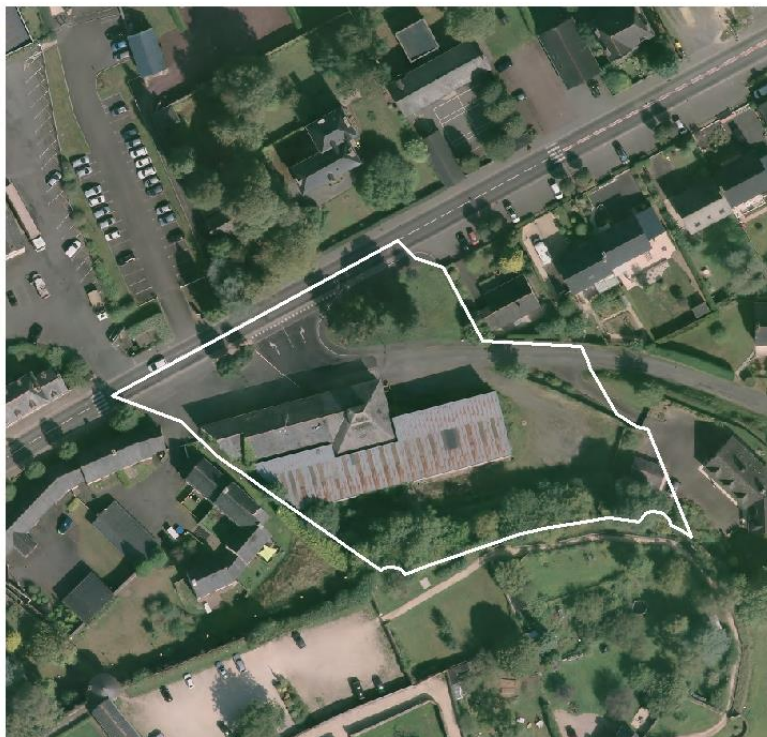
Principes de déplacements (à conforter ou à créer)

- Cheminement piéton/cycle
- Voie de desserte



5. OAP "La Ville en Bois"

Renouvellement urbain : restructuration d'un ancien site industriel pour la mise en valeur des remparts de Bécherel.



Description du site

Localisation et délimitation : le secteur se situe aux abords immédiats du centre historique, aux pieds des remparts et vient s'insérer entre la gendarmerie à l'ouest, la rue de la Libération, au nord et le chemin de Ronde à l'est. Il comprend un ensemble immobilier désaffecté, constitué de bâtiments anciennement utilisés pour le stockage de graines et de produits phytosanitaires, qui empêche les vues sur les remparts.

Il est compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le site est accessible depuis la rue de la Libération et le chemin de Ronde, mais également surplombé d'une promenade en partie haute des remparts auquel il est possible d'accéder par l'escalier situé à l'intérieur de la tour "de la gendarmerie".

De plus, il bénéficie à ses abords d'une trame végétale dense : jardin du presbytère et jardin du Thabor à l'intérieur des remparts, autres jardins historiques protégés au titre du SPR, alignement d'arbres le long de la gendarmerie, talus planté d'arbres derrière l'arrêt de bus, talus boisé en pied des remparts, à l'arrière de la friche.

La topographie du site est marquée : entre 174 m d'altitude au point le plus haut et 164 au plus bas.

De par son positionnement en entrée du centre historique de Bécherel, il constitue un site d'intérêt majeur.

Superficie

5 400 m² environ.

Occupation / usage actuels

Le site est constitué de bâtiments en friche, de larges espaces dédiés à la circulation automobiles et d'un talus boisé en pied de remparts.

Enjeux / objectifs

- 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.

Vocation et programmation

Vocation : Le site accueillera un nouvel espace public et sera complété d'un petit programme résidentiel de 3 à 5 logements.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

Parti d'aménagement et composition urbaine

L'aménagement du site de la Ville en Bois veillera à respecter les orientations suivantes :

1/ Nouvel espace public

Le nouvel espace public sera traité de manière qualitative dans sa conception ; il se composera d'un jardin en pied de remparts, ouvert et à la végétation basse afin de donner à lire le monument. Il devra de plus faciliter le lien social et participer au développement de la trame verte urbaine.

En contrebas du site, rue de la Libération, un espace de stationnement paysager sera aménagé et permettra de dégager la vue depuis l'axe d'approche.

2/ Programme de logements et formes urbaines

Le programme de logements respectera l'implantation, le gabarit et la volumétrie du bâti historique existant : ainsi il s'implantera à l'alignement en reprenant l'axe historique (chemin de ronde), dans la continuité de la gendarmerie, de hauteur maximale RDC+1+C et de volumétrie simple avec une toiture à deux pans.

3/ Servitudes : Voir annexes.

Notamment inclusion dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable et dans un périmètre de captage d'eau potable.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : la voie de desserte sera maintenue mais redimensionnée de manière moins routière.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : Le site est desservi par les transports en commun car il intègre un arrêt de bus reliant la commune à Rennes.

Desserte pour les modes actifs : En complément du réseau de chemins existants, un cheminement piéton sera créé au pied des remparts, un second sur le tracé de l'ancien chemin de ronde, tous deux connectés et paysagés.

Stationnement : Un nouvel espace de stationnement sera aménagé en contrebas du site, rue de la Libération.

Servitudes : Voir annexes.

Condition de réalisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.

