



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

Betton

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 Projet urbain communal	5
1. Une ville accueillante et maîtrisant son développement urbain	10
2. Des déplacements facilités orientés vers les modes doux	12
3. Un cadre de vie préservé, un patrimoine local valorisé	13
Partie 2 Les OAP de quartier	15
1. OAP "La Plesse – La Chauffeterie"	16
2. OAP "Le Haut Chalet"	20
3. OAP "Vivier Louis"	25
4. OAP "ZA Le Grand Rigné"	29
5. OAP La Forge	33

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.

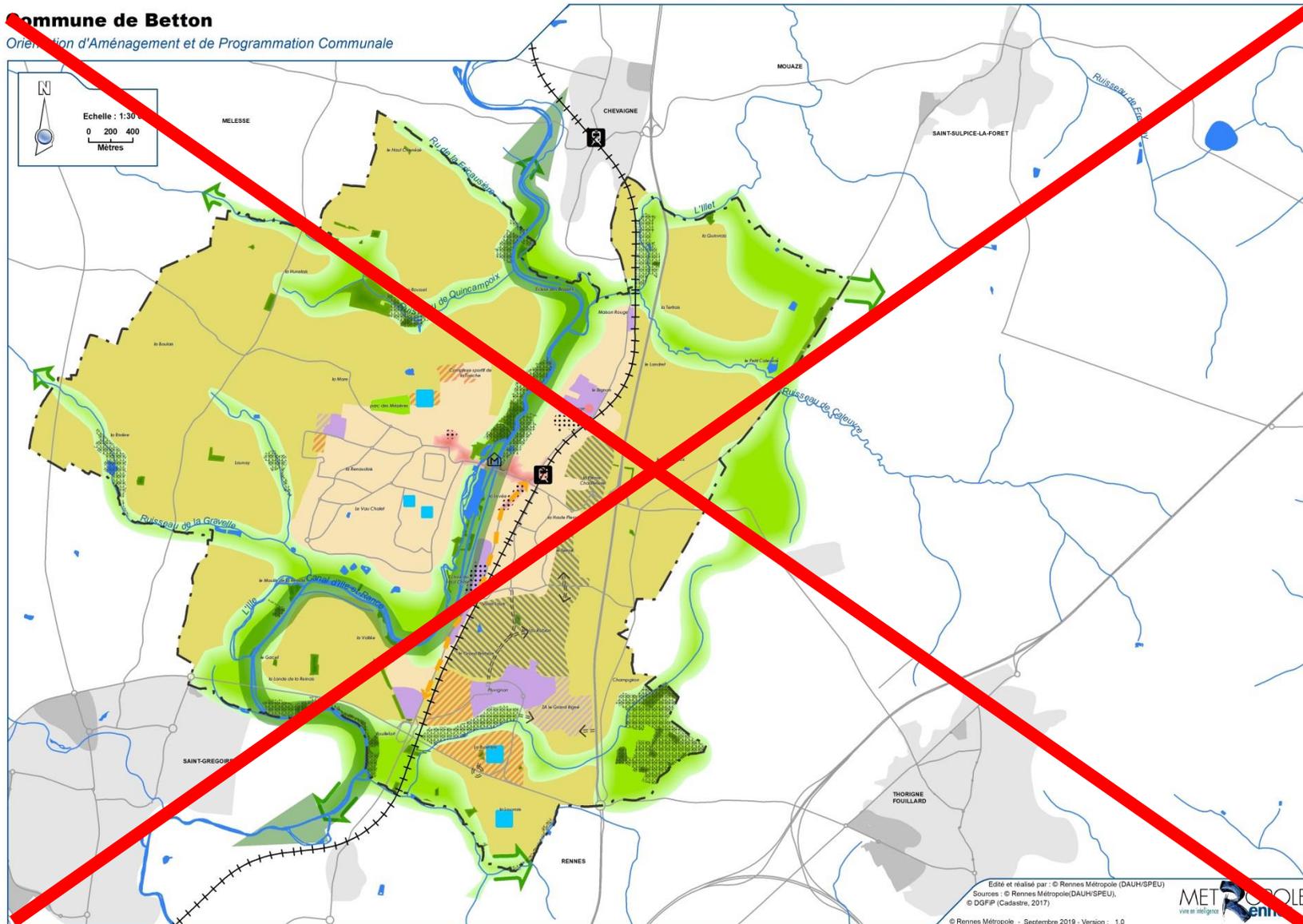
Ces orientations renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine ou intercommunale qui sont définies dans la partie intitulée "Projet Patrimonial, paysager, Trame verte et bleue et les axes de développement de la Ville Archipel" et "Santé, climat, énergie".

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

Projet urbain communal



Accueillir et organiser le développement urbain

	Centralité principale		Secteur d'extension urbaine à dominante activités
	Centralité de quartier		Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
	Secteur urbain existant		Secteur d'extension urbaine à vocation mixte
	Secteur d'activités		Secteur de renouvellement urbain à enjeux

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

	Axe "Trame Verte et Bleue" majeur métropolitain		Espace agro-naturel
	Espace naturel et écologique, parc urbain		Milieu naturel sensible (MNIE)
	Massif boisé		Plan d'eau
			Cours d'eau

Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

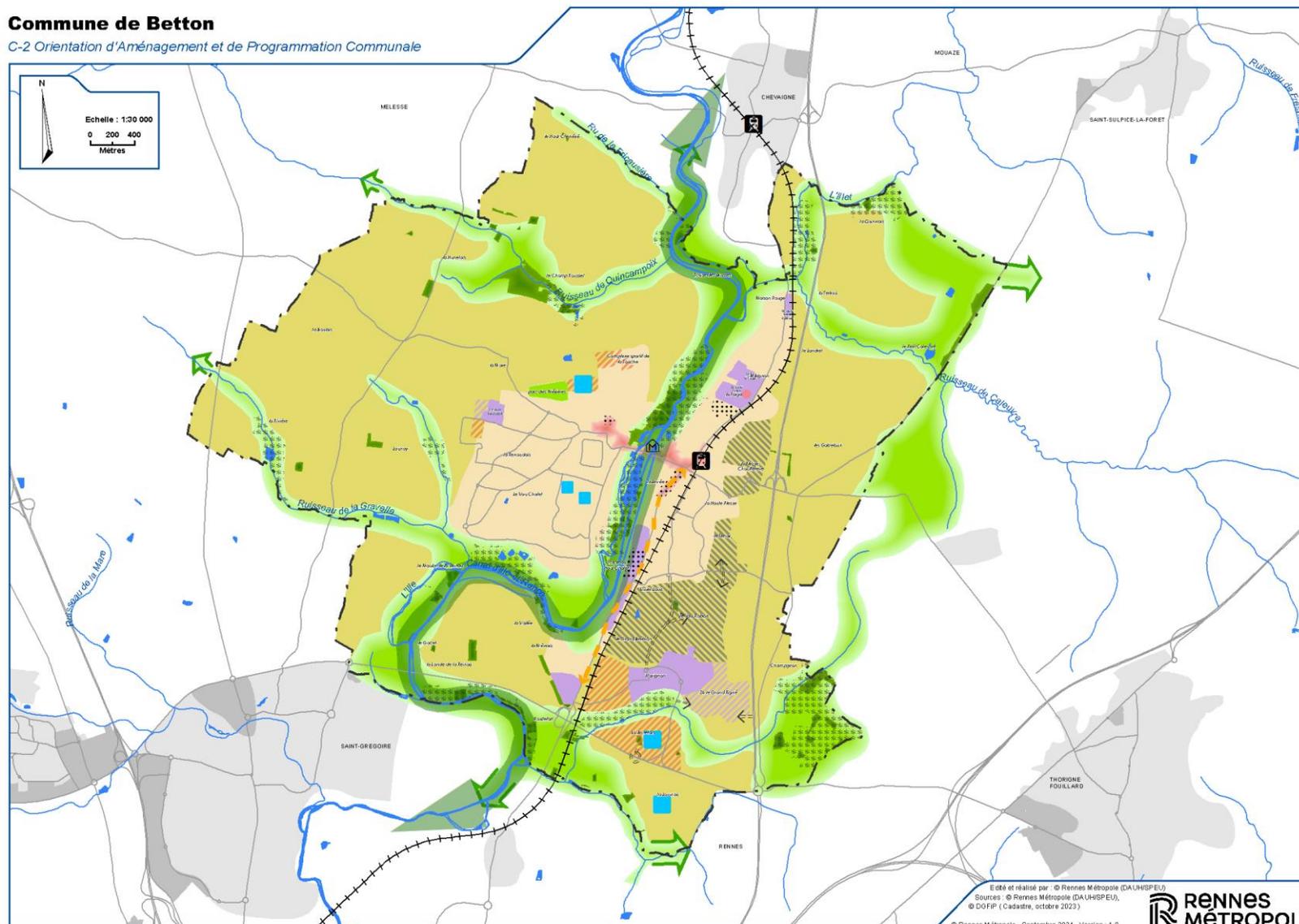
	Équipement de rayonnement communal
	Équipement de rayonnement supra communal
	Axe principal
	Principe de voirie en réflexion

Éléments de contexte

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

Commune de Betton

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Accueillir en organisant le développement urbain

	Centralité principale		Secteur d'extension urbaine à dominante activités
	Centralité de quartier		Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
	Secteur urbain existant		Secteur d'extension urbaine à vocation mixte
	Secteur d'activités		Secteur de renouvellement urbain à enjeux

Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités

	Équipement de rayonnement communal
	Équipement de rayonnement supra communal
	Axe viaire
	Principe de voirie en réflexion

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

	Axe "Trame Verte et Bleue" majeur métropolitain		Espace agro-naturel
	Espace naturel et écologique, parc urbain		Milieu naturel sensible (MNIE)
	Massif boisé		Plan d'eau
			Cours d'eau

Éléments de contexte

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

1. Une ville accueillante et maîtrisant son développement urbain

Assurer l'accueil d'une population diversifiée dans des quartiers dynamiques

Avoir une production de logements maîtrisée, diversifiée et accessible

Le projet de développement démographique de la commune, a pour objet :

- d'assurer un rythme maîtrisé de construction,
- de poursuivre la diversification de la production de logements (tant en termes de typologie que de formes urbaines et architecturales) permettant à tout un chacun de réaliser son parcours résidentiel.

Il s'appuie sur les axes de développement suivants :

- achever l'opération d'aménagement de la ZAC de la Renaudais, située à l'ouest de l'agglomération ;
- renouveler la ville en confortant le rôle du centre (site du Trégor) ;
- poursuivre progressivement les opérations d'aménagement en renouvellement urbain sur le site de la Forge ;
- renforcer la polarité du secteur de la Gare, en lien avec la sécurisation des déplacements (sécurisation du passage à niveau) et le développement du nouveau quartier de La Plesse- La Chauffeterie ;
- rééquilibrer l'agglomération vers le Sud et l'Est du territoire au travers de :
 - la requalification du tissu urbain de la rue de Rennes et du Haut Chalet,
 - le développement progressif et maîtrisé de nouveaux quartiers d'habitat en extension urbaine (Le Vivier Louis, Brebion Nord, Brebion Sud, Vau Robion, Le Terroir).

Afin d'accompagner le Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur et de mettre en œuvre les objectifs de diversité des logements, des dispositions en faveur de la mixité sociale sont portées aux documents réglementaires (plan thématique mixité et/ou plan de zonage). Sont fixées des règles visant une production de logements aidés et régulés en fonction de la taille des projets.

Le PLH en vigueur définit des objectifs en matière de densité minimale (nombre de logements par hectare) en extension urbaine (41 logements / ha) et en renouvellement urbain (67 logements / ha) applicables aux opérations d'aménagement et en secteur diffus.

Par ailleurs, 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.

Les équipements publics renforcés

La commune est bien dotée en équipements publics.

En accompagnement du développement démographique, le projet communal impulsera la poursuite des investissements pour répondre aux nouvelles attentes des habitants :

- le développement des équipements sportifs du secteur de la Touche et des Omblais ;
- la rénovation et l'adaptation des groupes scolaires et des équipements dédiés à la petite enfance (Les Omblais et la Haye Renaud, l'extension du multi-accueil Polichinelle) ;
- la réalisation d'équipements d'intérêt collectif sur le secteur de Bunelais (lycée...),
- le maintien et la valorisation de la zone humide du Vivier Louis par l'aménagement d'un espace naturel,
- l'extension du parc des Mézières,
- la création d'un établissement pour hébergement pour personnes âgées dépendantes,
- l'extension du cimetière de Cornouailles (zone d'urbanisation future),
- la création d'un équipement public à l'est de la gare
- les zones d'urbanisation futures situées à l'ouest du centre technique municipal, celles situées à l'ouest et au nord du complexe sportif de La Touche ont vocation à accueillir des équipements.

Conforter et diversifier le tissu économique local

Permettre l'accueil de nouvelles entreprises

La commune intègre dans son projet la nécessité d'accueillir de nouvelles entreprises, au travers de la création ou la confortation des zones d'activité économique :

- l'achèvement de l'urbanisation et des derniers aménagements sur les zones d'activités de La Renaudais, La Robinais et de Bel Air ;
- dans la zone de Pluvignon, le développement commercial, en compatibilité avec le SCOT et le développement des activités de proximité ;
- la mise en œuvre opérationnelle de la zone structurante Le Grand Rigné au travers de l'implantation d'activités industrielles, logistiques et artisanales, ainsi que d'activités de service complémentaires. Dans le prolongement, une extension est envisagée en secteur d'urbanisation future à l'est du Grand Rigné.

Anticiper les mutations prévisibles de certaines zones d'activités

L'objectif est de :

- confirmer la vocation économique avec les différentes activités de la Forge, tout en permettant la mutation de ses abords vers de l'habitat permettant une continuité résidentielle ;
- permettre la mutation de la partie Nord de la Motte d'Ille vers de l'habitat dans la continuité du Haut Chalet.

Conforter le commerce dans la centralité urbaine principale et développer une centralité de quartier sur le site de la Forge en accompagnement de la mutation de ce tissu urbain.

Le commerce du centre-ville s'est développé sur une centralité qui s'étend sur les trois sites suivants : le centre du Trégor, la rue de Rennes, le secteur de la Levée. Une seconde centralité de quartier est prévue au niveau de La Forge.

Le projet vise à :

- favoriser l'implantation de services de proximité complémentaires aux commerces dans la centralité et éviter l'implantation de commerces dans les zones d'activités,
- consolider cette armature commerciale en articulant renouvellement urbain et réaménagement des espaces publics. De nouvelles opportunités seront possibles sur la rue de Rennes et l'Avenue d'Armorique.

La centralité principale est complétée par une nouvelle centralité de quartier sur le secteur de la Forge, en continuité d'un secteur en recomposition et mutation urbaine. Les objectifs du projet urbain sont pluriels sur ce site :

- accompagner l'urbanisation à l'Est de la commune en permettant la mutation des activités vers de l'habitat et des commerces ;
- développer une centralité de quartier proche du centre-ville en dehors du captage de flux ;

- bénéficier de l'arrivée de 350 logements à proximité et des transports en commun proches.

Préserver l'activité agricole existante

Afin de pérenniser les activités agricoles sur le territoire communal, la commune souhaite favoriser le maintien de l'activité agricole en lui permettant de s'adapter et de moderniser son outil de production. Cela nécessite une protection des terres et des sièges d'exploitations agricoles, et se traduit notamment par un développement urbain en renouvellement et en extension limitée sur le territoire. Les possibilités d'extension et de développement de l'activité agricole prennent en compte les zones d'espaces naturels à protéger (périmètre de captage, sites sensibles sur le plan écologique ou paysager).

2. Des déplacements facilités orientés vers les modes doux

À Betton, les déplacements peuvent être rendus complexes par la présence d'une part de deux axes Nord/ Sud difficilement franchissables que sont le canal avec ses 3 écluses et la voie ferrée avec ses 4 passages à niveau ; et d'autre part d'un seul axe est-Ouest constitué par l'Avenue d'Armorique. Dès lors, le projet communal promeut une politique de déplacements globale et cohérente, par le développement des déplacements doux et des modes actifs lorsqu'ils peuvent se substituer aux déplacements véhiculés.

Sécuriser les déplacements

La commune et la Métropole ont engagé en vue d'apaiser les déplacements, notamment au travers de la sécurisation des passages à niveau, tels que celui au sud de la gare (fermeture du passage à niveau n°7 et création d'une trémie reliant les quartiers Est et Ouest de Betton) ou encore au travers de l'aménagement de la rue de Rennes.

Promouvoir les modes actifs

La commune de Betton dispose d'un maillage doux (piéton-cycle) développé sur son territoire, en lien avec les communes de Saint-Grégoire, Chevaigné et Rennes.

Le projet vise la conservation et le développement de ce réseau sur l'ensemble de la zone urbanisée et à urbaniser (La Plesse, Vivier Louis...) et non agglomérée (vers la forêt de Rennes).

Le PLUi prévoit le développement des déplacements piéton-cycle notamment lorsqu'ils s'accompagnent d'aménagements spécifiques visant l'accessibilité et la sécurité :

- les voies transversales est-ouest se raccordant aux quartiers ou encore aux équipements,
- l'aménagement d'une passerelle piétonne au niveau de l'avenue d'Armorique, sur le canal et au niveau de l'écluse du Haut Chalet,
- l'aménagement des déplacements le long du Canal d'Ille et Rance,
- le prolongement de la liaison cycle depuis la rue de Rennes vers Rennes,
- le développement des liaisons loisirs Forêt de Rennes – Vallée de l'Ille,
- la mise en place de liaisons inter quartier au niveau de la gare,
- la réalisation, du cœur de ville au Trégor, d'un cheminement doux à travers le paysage requalifié du Trégor.

Développer l'offre en transport en commun (TC)

Actuellement, la commune de Betton est bien desservie par les transports en commun, avec la présence du réseau bus Star et de la gare. L'ouverture à l'urbanisation des sites de La Plesse- La Chauffeterie et le Vivier Louis s'accompagnera d'une évolution de ce réseau (adaptation d'itinéraire, extension de lignes, déplacements d'arrêts).

Optimiser le pôle d'échanges de la gare

Le projet vise à optimiser le pôle d'échanges de la gare en :

- favorisant les traversées sous la voie de chemin de fer, y compris de quai à quai, au profit des vélos et piétons ;
- confortant le réseau de transport en commun à l'aménagement du site ;
- optimisant le stationnement à proximité de la gare en lien avec l'évolution du cadencement des trains.

Limiter la part de la voiture sur l'ensemble des déplacements

Outre la promotion des modes de déplacements piétons-vélos et transports en commun, plusieurs actions sont menées, en zone urbaine pour limiter l'usage de la voiture et réduire l'impact du stationnement.

Dans l'ensemble de la zone urbanisée, il s'agit de :

- adapter le nombre réglementaire de places de stationnement en fonction de la qualité de la desserte TC, du type d'habitat et de la proximité des services ;
- réorganiser le stationnement à l'occasion des aménagements de voiries pour favoriser un meilleur partage de l'espace public ;
- proposer des alternatives à la voiture en favorisant le covoiturage (amélioration par exemple de la lisibilité de l'aire de covoiturage de La Plesse), l'autopartage ;
- gérer le stationnement des vélos dans les nouvelles opérations d'urbanisme et sur l'espace public.

3. Un cadre de vie préservé, un patrimoine local valorisé

Mettre en valeur la trame verte et bleue commune, élément structurant du territoire

La commune dispose d'une situation privilégiée, avec la présence du canal d'Ille et Rance et la proximité de la forêt de Rennes.

Le projet communal visera à :

Protéger les espaces naturels d'intérêt majeur

Cette disposition prévoit :

- d'accentuer la valorisation des milieux naturels notamment la Vallée de l'Ille en poursuivant la politique d'acquisitions foncières des prairies humides du fond de Vallée, et la forêt de Rennes ;
- de prendre en compte la présence du site Natura 2000 de la forêt de Rennes, au travers notamment de la limitation de la construction à ses abords ;
- de préserver les espaces naturels d'intérêt et les continuités écologiques tels que les espaces boisés, les zones humides, les connexions avec les ruisseaux et les espaces naturels voisins ;
- d'articuler le centre-ville autour de la Vallée de l'Ille.

Valoriser le Champ urbain du Canal d'Ille et Rance

Le projet a pour objet la préservation du champ urbain, espace naturel situé entre le Vau Chalet (Betton) et le Champ Daguet (Saint-Grégoire).

Qualifier les limites d'urbanisation, valoriser le paysage

Le projet communal porte sur l'affirmation des limites de l'urbanisation :

- valorisation des entrées de ville, en gérant les transitions entre l'espace urbanisé et la campagne par la plantation d'arbres afin de renforcer le paysage,
- maintien des vues sur la vallée de l'Ille depuis la rue de Rennes, requalification de l'ensemble de la rue de Rennes en développant des séquences paysagères depuis Bel Air,
- réalisation d'espaces d'expérimentations environnementale par des politiques affirmées de plantations, des lieux d'observation de la nature et du paysage pour répondre aux enjeux climatiques,
- conservation et confortation des espaces paysagers aux abords des axes structurants (voie SNCF, RD175).

Développer l'offre de loisirs en lien avec l'attractivité de la vallée de l'Ille et de la forêt de Rennes

Afin de développer une offre de loisirs et de détente de proximité le PLUi favorisera le développement du tourisme urbain de proximité : circuit, déplacements doux, zone humides, patrimoine, estacade, etc.

Préserver le patrimoine remarquable

Préserver le patrimoine bâti

L'inventaire du patrimoine identifie les bâtis anciens principalement constitués en terre et, de manière accessoire en pierre constitutifs de l'histoire de Betton :

- Patrimoine urbain : les caractéristiques des éléments recensés seront préservées et mises en valeur, ou intégrées aux nouvelles opérations dans une logique de mémoire sans pour autant figer le développement ;
- Patrimoine rural : les bâtiments identifiés peuvent être réhabilités ou évoluer dans le respect de leurs caractéristiques architecturales. Le changement de destination est limité afin de préserver les activités agricoles proches.

Préserver les formes urbaines et le bâti patrimonial

Le souhait de la commune est de préserver le tissu identitaire communal dans l'aire agglomérée.

Prendre en compte les risques et nuisances dans les projets urbains

Le projet communal prévoit de :

Prendre en compte les zones inondables

La commune prend en compte les zones inondables en bordure de l'Ille et en fond de vallée (PPRI et zones définies par la commune). Elle participe à la limitation du risque inondation comme toutes les communes du bassin versant par la réduction des apports en eau à la source, le ralentissement des eaux de ruissellement, l'encouragement de récupération des eaux de pluie, la préservation et le développement des haies et boisements.

Protéger la qualité de l'eau

La limitation de l'imperméabilisation du sol et du ruissellement dans les futurs aménagements participent à retenir les flux de pollution à la source. Le projet entend maintenir les bandes enherbées de part et d'autres des cours d'eau et rendre inconstructibles les zones d'expansion des crues.

Protéger les périmètres de captage de ressource en eau potable du Vau Reuzé

L'utilisation des sols doit être compatible avec les différents périmètres approuvés du captage d'eau du Vau Reuzé.

Se protéger du bruit

Le projet de la commune vise à assurer la réduction des nuisances et des risques, notamment dans l'aménagement urbain futur au travers des dispositifs suivants :

- la mise en place de mesures de réduction de la vitesse dans la conception de l'aménagement, afin d'atténuer les nuisances sonores ;
- le respect de marge de recul et de principes paysagers qualitatifs ;
- la mise en place de protections phoniques dans le cadre de nouveaux aménagements et lorsque cela est compatible avec le paysage et la préservation des zones naturelles.

Protéger la qualité de l'air

La préservation de la qualité de l'air est favorisée par les modes alternatifs de transports, en compatibilité avec les orientations du Plan Climat Air Énergie Territorial et du Plan de Déplacements Urbains métropolitains (TCSP, TC, vélos, pédestre).



Partie 2

Les OAP de quartier

1. OAP "La Plesse – La Chauffeterie"

Extension urbaine : poursuivre l'aménagement de la frange nord-est de la commune



Occupation / usage actuels

Le site de projet est initialement constitué de parcelles agricoles actuellement exploitées pour la majeure partie.

Enjeux / objectifs

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements en réalisant une opération à proximité du pôle d'échanges de la gare ;
- Rééquilibrer l'urbanisme de la commune vers l'est ;

Vocation et programmation

Vocation : le projet prévoit une opération mixte, associant la construction d'un peu plus de 630 logements et le développement de services et de commerces.

Mixité fonctionnelle : logements, services, commerces.

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.

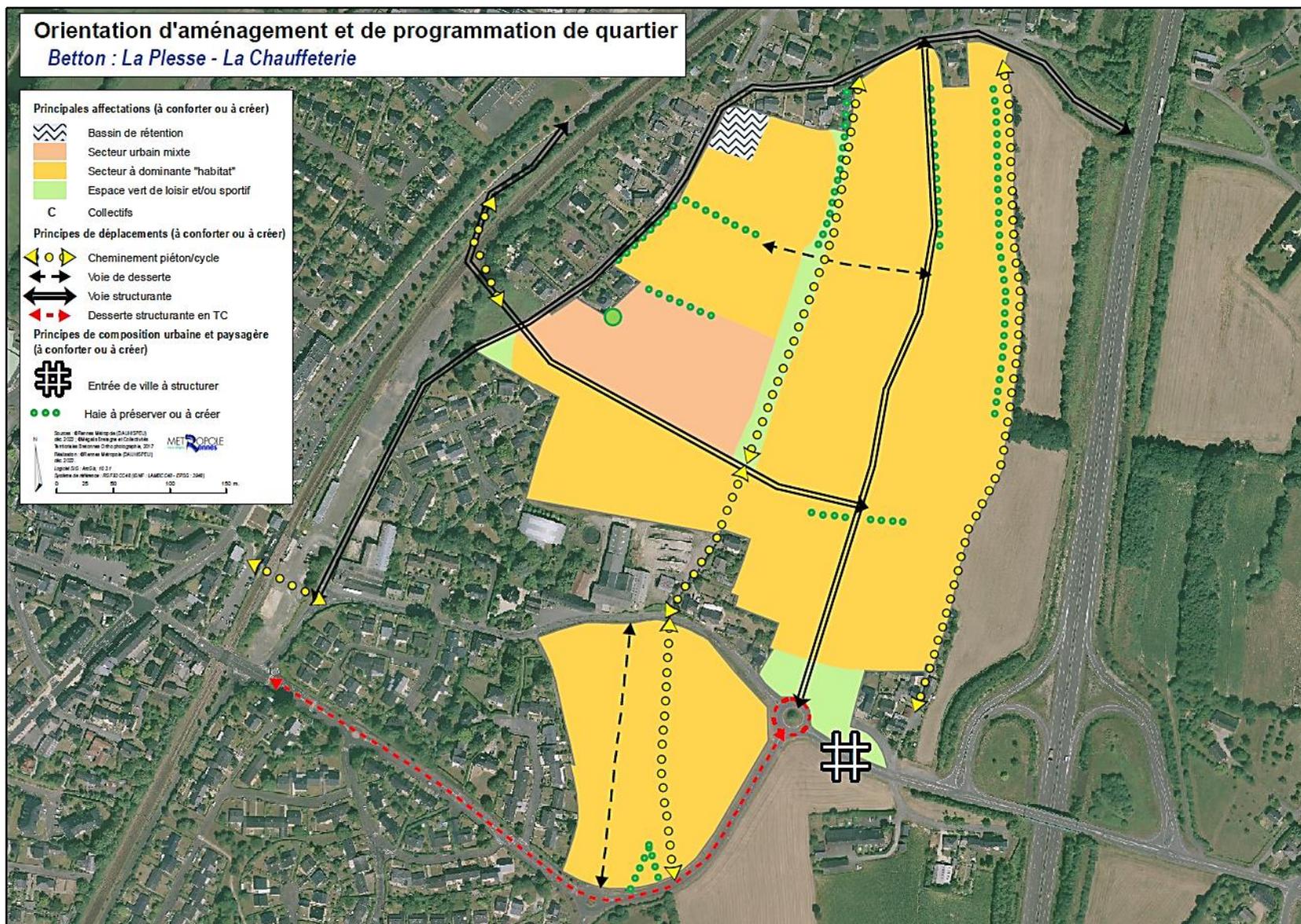
Densité minimale attendue par le SCOT : 30 logements à l'hectare et 45 logements à l'hectare pour les espaces à proximité du pôle d'échanges. La surface de plancher totale (activités / logements) correspond à environ 90 000 m².

Description du site

Localisation et délimitation : situé au nord-est de la commune, le projet est délimité par la RD 175 à l'Est, la rue de la Forêt et l'Avenue de la Haye Renaud au Sud, la rue de la Hamonais à l'ouest et au nord. Il se positionne au nord de la nouvelle entrée de ville.

Superficie

Environ 20 hectares.



Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le projet prend appui sur les principes suivants :

- la création d'un nouveau quartier de ville proche du pôle d'échanges de la Gare ;
- le secteur urbain mixte, développant une intensité du bâti et des fonctions autour du parc urbain nord sud transversal ;
- une densification plus forte aux abords du pôle d'échanges et des axes de transports en commun ;
- le développement de nouvelles formes urbaines, le respect des mixités sociale et fonctionnelle ;
- des activités de proximité aux abords de l'axe majeur avenue Simone Veil ;
- des logements collectifs qui se développent :
 - en secteur urbain mixte avec un gabarit de R+4 avec ponctuellement un attique ou des combles ou un étage partiel,
 - en secteur à dominante habitat (c) avec un gabarit de R+3 avec ponctuellement un attique ou des combles ou un étage partiel,
- le bois habité (La Chauffetierie) proposé en plan libre pour l'implantation de programmes de collectifs en R+3 maximum assurant la transition ville-campagne ;
- des maisons individuelles aux formes compactes en transition douce avec les vis-à-vis du tissu urbain existant en franges urbaines.

Exemples de principes bioclimatiques lors de la composition urbaine :

- Confort d'hiver
 - Favoriser les apports solaires passifs (façades / ouvertures au sud),
 - Favoriser la mitoyenneté et la compacité du bâti.
- Confort d'été
 - Éviter le phénomène de canyon urbain (morphologie urbaine / prospects / hétérogénéité des hauteurs),
 - Favoriser la circulation de l'air (profiter des vents estivaux dominants),
 - Augmenter l'albédo (matériaux, couleurs, hétérogénéité des hauteurs),
 - Favoriser la perméabilité des espaces (désimperméabilisation, végétation) - espaces de stationnement,
 - Renforcer la trame verte urbaine et la présence de végétation (désimperméabilisation > stationnement, etc.).

2/ Traitement des lisières

À l'Est de l'opération, les espaces agricoles et naturels sont maintenus par la création d'un parc agricole.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- Développer un urbanisme respectueux de la perméabilité des sols et du bocage existant ;
- Développer un réseau biologique au travers des différents secteurs d'urbanisation ;
- Préserver et renforcer la trame végétale Est/Ouest ;
- Créer un parc urbain Nord-Sud ;
- Créer un espace public au cœur du quartier ;
 - Créer des espaces de récupération des eaux pluviales, principalement au Nord-Ouest du site.

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

Risques et nuisances : Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances. Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Notamment une ligne électrique HTA aérienne traverse le site de projet selon un axe nord / sud.

De par sa proximité avec la ligne ferroviaire et la RD 175, le site de projet est partiellement affecté par les nuisances sonores.

Servitudes : Voir annexes

Le site de projet fait l'objet d'une servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles de centres d'émission et de réception exploités par l'État (PT2).

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Création d'un accès au nord et de deux accès à l'ouest depuis la rue de la Hamonais. Création d'un accès au sud-est depuis la rue de la Forêt et Avenue Haye Renaud. Ce dernier accès nécessitera, l'aménagement d'une entrée de ville pour assurer la sécurité routière et la transition avec la route départementale 27.

Voies structurantes : Une voie principale d'orientation Nord-Sud reliant le rond-point d'entrée de ville (rue de la Forêt, avenue de la Haye Renaud) et l'ouest du secteur sera le support de la structuration du quartier en termes de déplacements, de paysage et de distribution des différents îlots.

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus n°78 (arrête provisoire), via l'arrêt de bus "Haye Renaud" relie l'opération au centre-ville de Rennes. La gare de Betton, à moins de 500 mètres à l'Est de l'opération, permet également de rejoindre Rennes par le train.

Desserte pour les modes actifs :

Cette desserte est favorisée par les projets suivants :

- Liaisons piétons/cycles vers la Gare et le centre (commerces et équipements du centre) avec sécurisation du franchissement de la voie ferrée ;
- Connexion des îlots périphériques par des liaisons douces ;
- Développement d'un maillage de voies piétons/cycles en articulation avec celui existant vers le Sud et desserte des équipements scolaires au Sud ;
- Restructuration des voies périphériques en voie urbaine mixte : rue de la Hamonais, rue de la Forêt principalement pour favoriser les liaisons douces et une circulation apaisée ;
- Aire de covoiturage au sud de l'opération, à proximité de l'entrée de ville ;
- Liaison vers la Forêt de Rennes pour des motifs de loisirs.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

Aménagement dans le cadre d'une opération d'ensemble sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.

2. OAP "Le Haut Chalet"

L'opération repose sur la conversion d'une friche bâtie au Sud de la commune en quartier accueillant une mixité fonctionnelle (habitation et activités).



Description du site

Localisation et délimitation : le site, au sud de la partie agglomérée de la commune, situé à l'ouest de l'axe central constitué par la rue de Rennes, est délimité à l'ouest par la Vallée de l'Ille, à l'Est par la rue de Rennes et au nord par la fin de la rue de la Motte d'Ille.

Superficie

Environ 6 hectares.

Occupation / usage actuels

Le site de projet est initialement composé de friches bâties pour partie.

Enjeux / objectifs

- La recomposition urbaine des abords de la rue de Rennes en donnant une nouvelle image par la suppression des friches bâties en partie Sud, tout en conservant la dominante activité en partie Nord du secteur.
- La création d'une entrée de ville qualitative, au sud de la partie agglomérée.
- La préservation de la capacité de la zone bleue du Plan de Prévention du Risque Inondation.
- La transparence vers la Vallée de l'Ille.

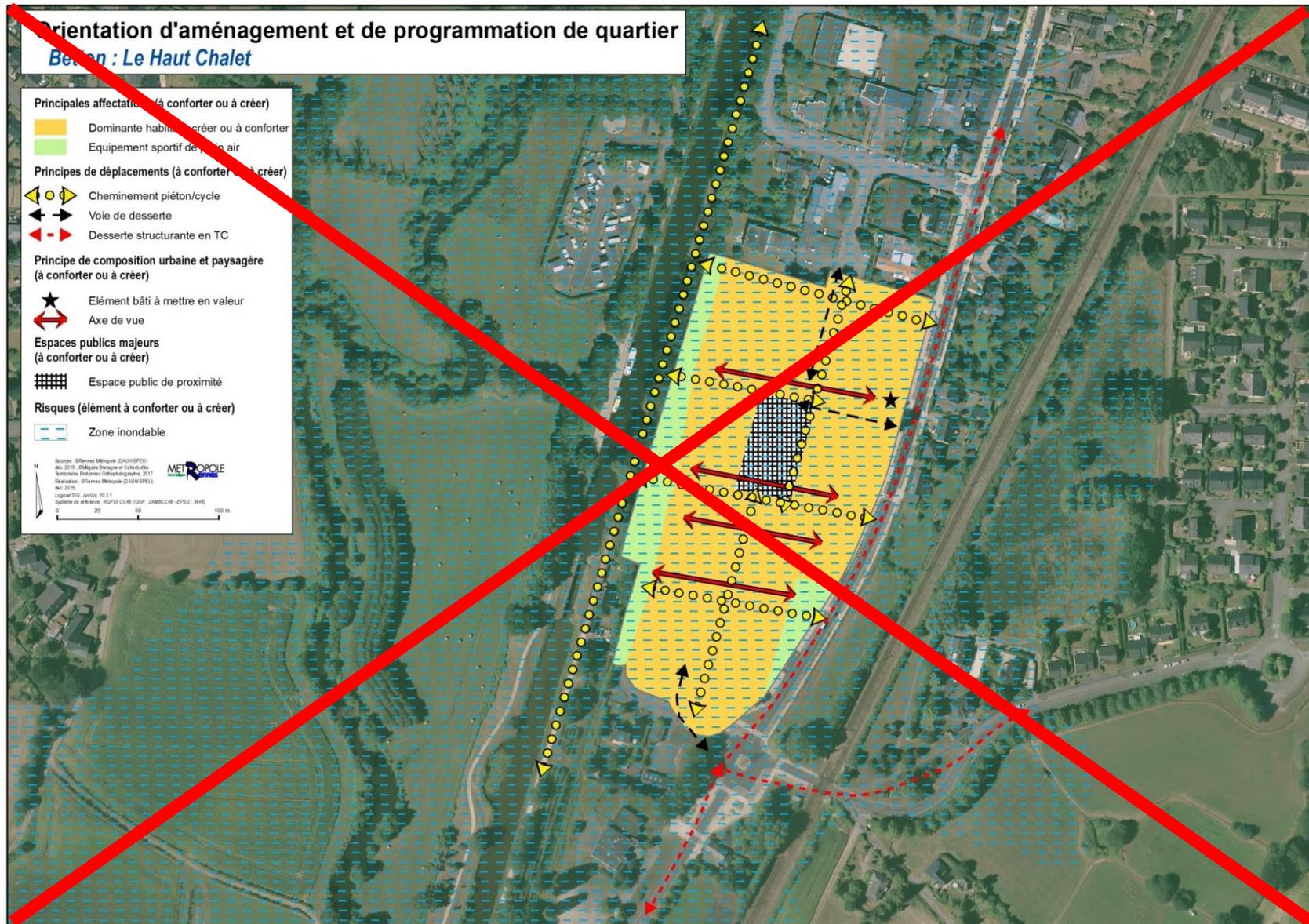
Vocation et programmation

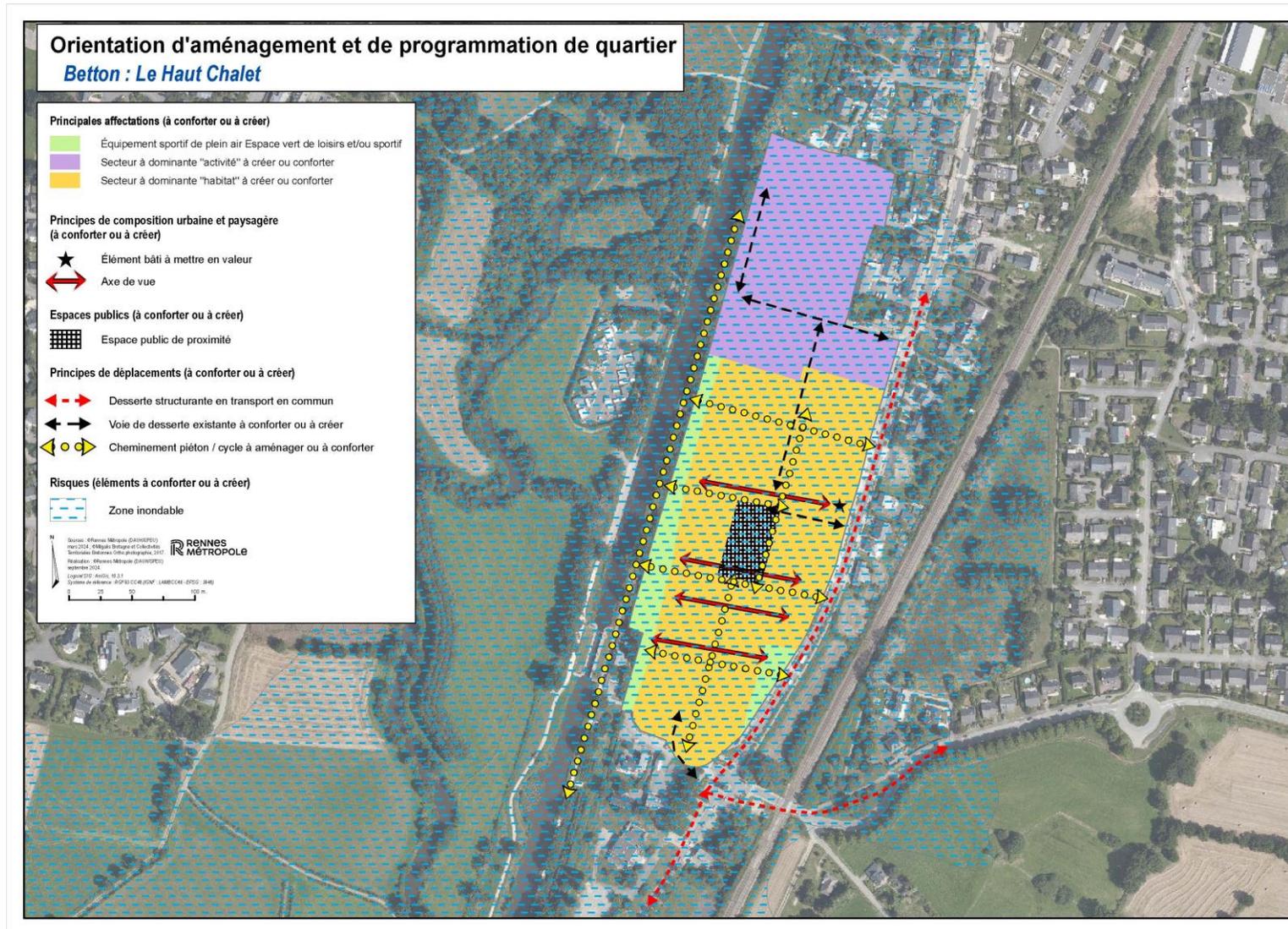
Vocation : Le projet prévoit la construction d'environ 200 logements (principalement collectifs et semi-collectifs) sur la partie Sud. La partie Nord conservera sa vocation d'origine d'accueil d'activités.

Mixité fonctionnelle : En partie Sud du secteur, les programmes développent principalement des logements et peuvent recevoir ponctuellement des activités de service.

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 PLH : 67 logements à l'hectare.





Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le quartier du Haut Chalet est composé de deux secteurs distincts : la partie Nord dont la vocation principale à destination d'activités est confortée à l'occasion de l'orientation d'aménagement, et la partie Sud en projet de renouvellement urbain à vocation habitat.

La composition s'appuie sur la qualité paysagère du canal et de la Vallée de l'Ille.

Dans la partie Sud du secteur, la trame bâtie est ordonnancée sous forme de peigne, pour permettre des vues depuis la rue de Rennes sur la Vallée de l'Ille.

Une place centrale sera aménagée en lien avec un espace vert de détente structurant le quartier et assurant une connexion avec le canal et la Vallée de l'Ille.

L'emprise au sol sera limitée et la hauteur maximale sera de Rez-de-chaussée + 4 étages. Les constructions s'organiseront suivant un épannelage progressif est/ouest correspondant à des volumes plus hauts sur la rue de Rennes que sur le bord du canal. Dans le respect d'un aménagement de qualité des aires de stationnement, il sera possible de s'orienter sur le même épannelage sur l'ensemble du site.

L'opération se compose majoritairement de logements collectifs : certains programmes pouvant être en semi-collectifs.

2/ Traitement des lisières

Pas d'orientation particulière.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- Le respect des dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondations, notamment la limitation de l'emprise au sol, les hauteurs de planchers habitables au-dessus de la cote de référence des plus hautes eaux, des espaces de stationnement en rez-de-chaussée.
- Une trame végétale qui s'insère dans le projet et permet des connexions avec les abords du canal, la Vallée de l'Ille.
- La forte réduction de l'imperméabilisation des sols.
- Un poste de relèvement des eaux pluviales sera installé au sud du secteur.

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

Risques et nuisances : Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (Air/Bruit, zones inondables). Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Le site se situe en zone bleue du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Servitudes : Voir annexes

Une ligne électrique HTA souterraine traverse le site de projet selon un axe Nord / Sud.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : **Maintien de la trame viaire existante (rue de la Motte d'Ille) dans la partie Nord (Activités)**. Création d'une desserte du site par le Nord via la rue de la Motte d'Ille. Création d'une desserte par le Sud depuis l'impasse du Halage. Création d'une desserte depuis la Rue de Rennes, à l'Est.

Voies structurantes : **Maintien de la trame viaire existante (rue de la Motte d'Ille) dans la partie Nord (Activités)**. Aménagement d'une voie centrale nord-sud aboutissant sur une placette centrale.

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus n°51 permet de relier le site de projet au centre-ville de Rennes. L'arrêt de bus "Enseigne de l'abbaye" au sud et "rue de Rennes" au nord se situent à proximité immédiate de l'opération.

Desserte pour les modes actifs : Aménagement d'espaces pour les déplacements doux sur la rue de Rennes et des transversales vers le Canal rue de Rennes.

Un projet de franchissement du passage à niveau « enseigne de l'Abbaye » est en cours d'étude.

Stationnement : Les stationnements seront autorisés en rez-de-chaussée des immeubles pour éviter la création de sous-sols en lien avec les dispositions du PPRI.

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.

3. OAP "Vivier Louis"

Extension urbaine : Poursuivre l'aménagement de la frange Sud de la commune.



Description du site

Localisation et délimitation : Le projet se situe en limite sud de la commune. Le secteur est délimité par les quartiers existants de la Haye Renaud / La Raimbauderie au nord. Le site s'ouvre sur de vastes espaces agro-naturels à l'Est, à l'Ouest et au Sud (direction de la ZAC de Pluvignon).



Superficie

Environ 5 hectares.

Occupation / usage actuels

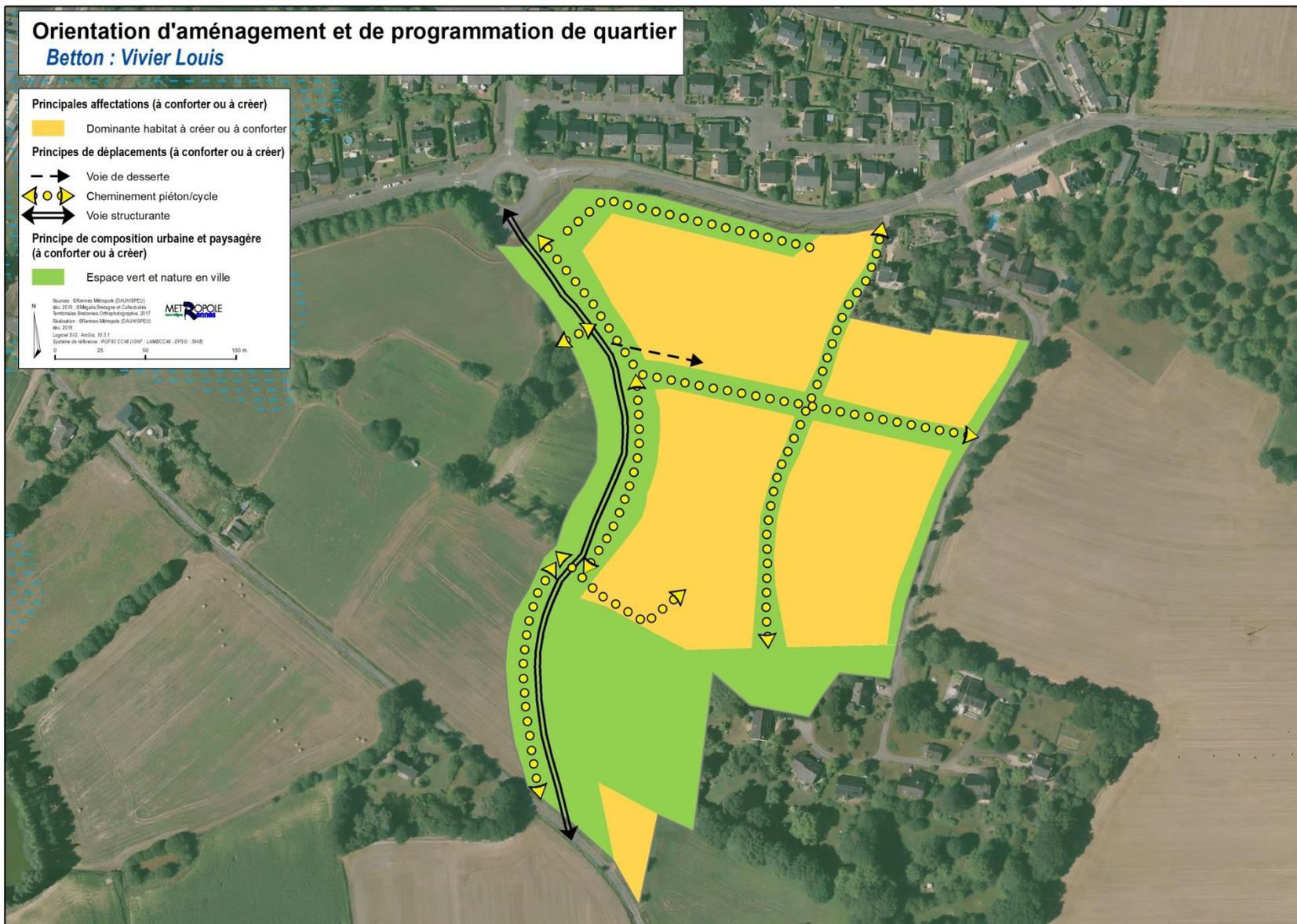
Le site est constitué principalement d'espaces agricoles actuellement exploités pour leur majeure partie.

Enjeux / objectifs

- Développer un quartier à vocation principale d'habitat en continuité des secteurs d'habitat de la Haye Renaud / la Raimbauderie ;
- Rééquilibrer l'urbanisme de la commune vers le sud-est ;
- Assurer la liaison entre le quartier de la Haye Renaud et les opérations commerciales de La Bunelais / Pluvignon ;
- Créer une liaison viaire structurante et permettre les déplacements doux Nord-Sud reliant les secteurs La Bunelais / Pluvignon vers la gare et le centre ;
- Préserver les zones humides, les continuités biologiques entre l'est et la Vallée de l'Ille.

Vocation et programmation

Vocation : L'opération prévoit la construction d'environ 200 logements, un équipement communal, et ponctuellement quelques activités de service.



Mixité fonctionnelle : Des activités de services pourront s'insérer dans les programmes immobiliers.

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 : 30 40 logements à l'hectare

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le secteur s'articule autour d'un axe nord-sud sur la base :

- d'une densification plus forte sur l'axe nord-sud support de de l'axe de transports en commun ;
- de la prise en compte de la topographie du site ;
- du développement de nouvelles formes urbaines, du respect des mixités sociale et fonctionnelle ;
- du maintien des perméabilités biologiques et des corridors écologiques.

2/ Traitement des lisières

Aménagement paysager pour une bonne insertion de l'opération avec les constructions existantes.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- Préserver les zones humides ;
- Développer un urbanisme respectueux de la perméabilité des sols. Des espaces de récupération des eaux pluviales sont prévus principalement à l'ouest du site.
- Développer un réseau biologique au travers des différents secteurs d'urbanisation en relation avec les zones naturelles à l'est et à l'ouest ;
- Mettre en valeur le patrimoine rural, préserver le bocage.
- Créer un parc paysager à l'Ouest du site.

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

Risques et nuisances : Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (lignes HT et THT). Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Notamment une ligne électrique HTA aérienne traverse la partie ouest du site de projet.

Servitudes : Voir annexes

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Création d'un accès au nord du site depuis la rue Vivier Louis. Création d'un accès depuis la route du Vivier Louis au Sud.

Voies structurantes : Une voie principale d'orientation nord-sud reliant la rue du Vivier Louis à la RD 29 permettant l'accès à la gare, au centre aux secteurs d'activités depuis la ZAC de Pluvignon, support d'une ligne de transport en commun et de déplacements doux.

Desserte en transports collectifs : permettre la création d'un axe de transports en commun doublé d'espaces affectés aux modes doux pour irriguer le secteur et pour le relier, d'une part, à la Gare et au centre (commerces et équipements) et, d'autre part, aux secteurs d'activités.

Desserte pour les modes actifs :

- Développement d'un maillage de voies piétons/cycles en articulation avec celui existant au Nord pour rejoindre le Centre et la Gare ;
- Un réseau maillé de liaisons douces connecté avec les secteurs d'habitat de la Haye Renaud mais aussi vers les secteurs agro-naturels de l'est de la commune, dont la forêt de Rennes et, à l'Ouest, la Vallée de l'Ille.

Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

Aménagement dans le cadre d'une seule ou plusieurs opérations d'ensemble (permis d'aménager).

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.



Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.

4. OAP "ZA Le Grand Rigné"

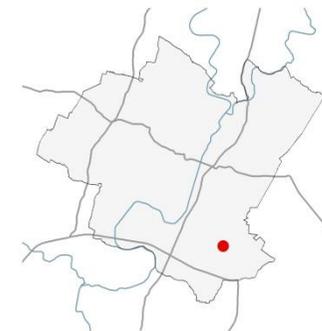
Extension urbaine : Il s'agit de créer un parc d'activités à vocation logistique et artisanale pour le développement économique de la commune et de la Métropole.



Description du site

La Zone d'Activités "Le Grand Rigné" se situe le long de la RD 175, au niveau de l'axe Rennes-Mont Saint-Michel et à proximité de la seconde ceinture de l'agglomération rennaise (RD 129). Les limites physiques de la zone d'activités sont :

- à l'est, la RD 175,
- à l'ouest la ZAC de Pluvignon et plus particulièrement l'entreprise Leroy Merlin et le village de la Forme,
- au nord, un secteur agricole ainsi qu'une zone de développement à long terme de l'habitat,



- au sud, un secteur agricole limité par le vallon du ruisseau des Prés de Melesse.

Superficie

15 ha environ

Occupation / usage actuels

Les parcelles sont actuellement libres de toute culture et de toute exploitation.

Enjeux / objectifs

Développement économique : créer une zone d'activités dite stratégique (tel que défini au Schéma d'Aménagement Économique de Rennes Métropole), permettant d'accueillir, principalement, des activités productives (industrielles, logistiques et artisanales) mais aussi des activités de service privilégiées dans le secteur Sud-Ouest de la ZA.

Déplacement : L'accroche à partir de la RD 175 se fait directement via un ouvrage d'art existant (pont) dont la structure et le gabarit sont compatibles avec une circulation lourde.

Le développement de la zone d'activité s'accompagnera :

- d'un développement sécuritaire au niveau de l'accès depuis la route de Tihouit,
- d'un raccordement à la zone d'activités de Pluvignon, et d'un bouclage voirie à l'intérieur du nouveau parc d'activités pour desservir les différents lots,
- d'une desserte possible à très long terme par un transport en commun qui pourrait emprunter le parc d'activités "Le Grand Rigné".

Environnement et paysage :

- le projet fera l'objet d'une prise en compte et d'une confortation de la trame végétale,
- de la sensibilité de la zone naturelle du vallon et du ruisseau des Prés de Melesse dans la gestion notamment des eaux pluviales et de la qualité des rejets,
- du relief, afin de favoriser l'intégration des plateformes des entreprises en s'appuyant sur le système de "terrasses",
- des riverains, au travers du traitement des lisières entre hameau, et activités, et la réalisation d'un bâti de qualité.

Objectifs de développement durable :

- Éviter la consommation excessive du foncier en définissant des tailles de parcelles optimales, gérer les eaux pluviales en proposant des modes alternatifs de gestion de l'eau en superficie (noues, bassin), réaliser une composition urbaine et paysagère valorisant une performance énergétique des bâtiments.

Vocation et programmation

Vocation : Le projet de ZA a pour ambition de créer un nouveau parc d'activités stratégiques, principalement, à usage industriel, logistique ainsi que des activités de service complémentaires.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts de manière à faciliter l'atteinte d'une bonne performance énergétique, les bâtiments producteurs d'énergie seront aussi favorisés (panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, isolation, pompe à chaleur etc...).

Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation (prise en compte de l'ensoleillement).

Les phénomènes de masques solaires et d'ombres portées seront ainsi étudiés et évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.

Les éléments existants seront valorisés : topographie, parcellaire rural, éléments du paysage (trame végétale).

2/ Traitement des lisières

Il s'agira d'intégrer les bâtiments dans l'environnement actuel et notamment dans la gestion des interfaces avec les hameaux actuels.

Les vues sur le grand paysage seront maintenues.

La préservation des haies existantes sera privilégiée.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Les espaces publics seront peu présents dans la ZA Le Grand Rigné, afin de densifier ce parc d'activités dans un souci d'économie d'espace.

La trame verte existante sera prise en compte par la conservation des arbres et haies boisées et la plantation de haies sur les franges du projet sera privilégiée. Les espaces verts et paysagers devront être traités avec des essences locales.

Des noues et des bassins de retenue seront intégrés au projet, ce qui permettra de gérer les eaux pluviales en conséquence.

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

Les constructions devront être conçues de manière à limiter les perceptions depuis la RD175 (travailler sur les hauteurs et reculs). Le traitement des façades devra être harmonieux entre elles.

Risques et nuisances : Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (Air-bruit). Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : l'accès sera réalisé principalement par la RD97 (route de Tihouit) et sera complété par un accès côté Pluvignon.

Voies structurantes : Elles formeront un bouclage de desserte dit de sécurité qui comprendra à la fois des voies existantes à conforter et de nouvelles voiries supportant le passage des poids-lourds.

Desserte en transports collectifs : La ZA se situe actuellement à proximité de l'arrêt de bus "Tihouït" le long de la D97 desservi par la ligne 70 ; le secteur pourrait être desservi directement à un horizon plus lointain.

Desserte pour les modes actifs : les connexions avec les cheminements piétons existants sont valorisés. Un chemin mixte traversant nord-sud permettra de rendre perméable la ZA aux modes actifs.

Stationnement : principe de la gestion à la parcelle, possibilité de mutualiser les besoins entre les entreprises.

Condition de réalisation

L'urbanisation se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux en deux phases :

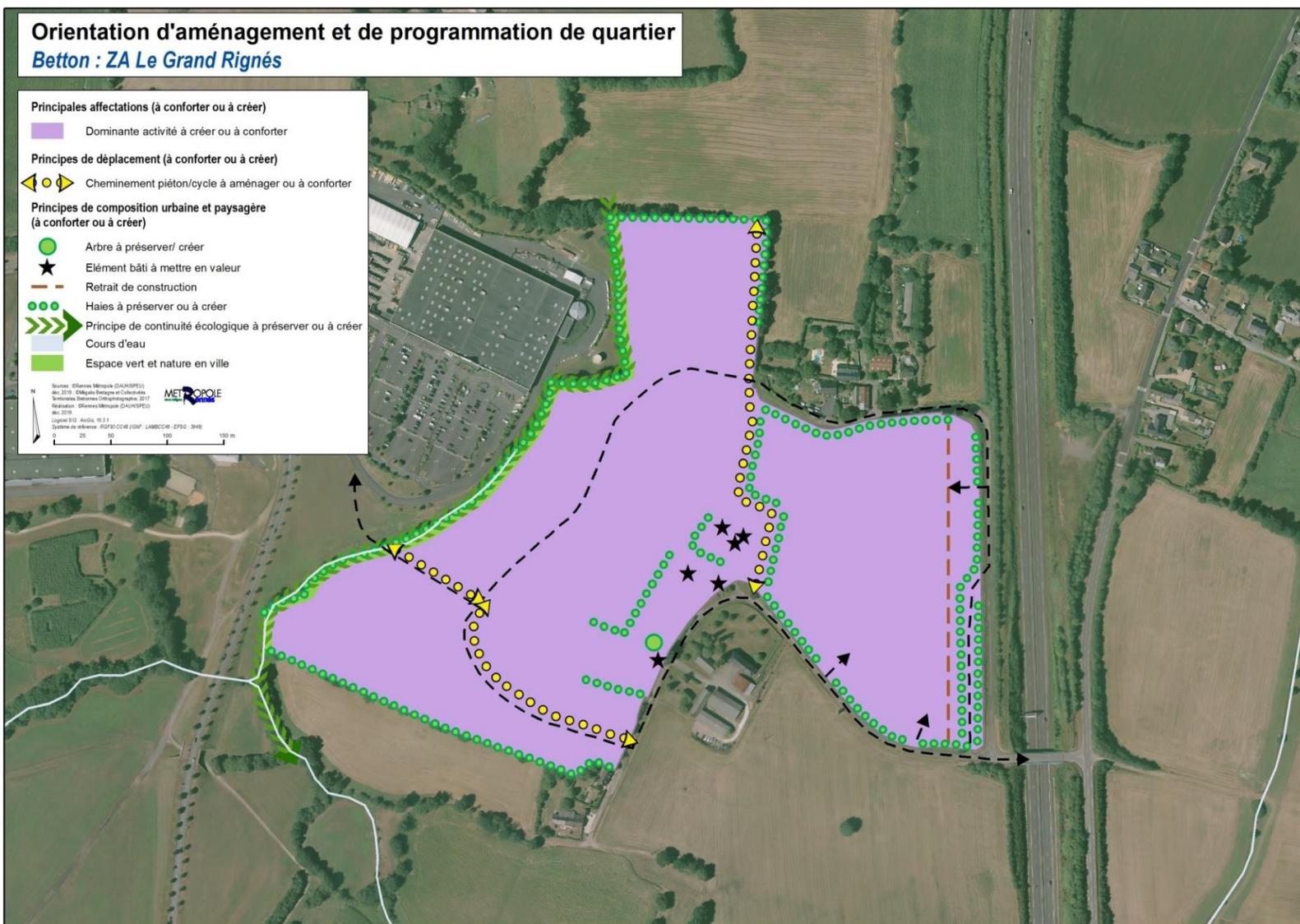
- une DP,
- un PA.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

En cours.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

Sans objet.



5. OAP La Forge

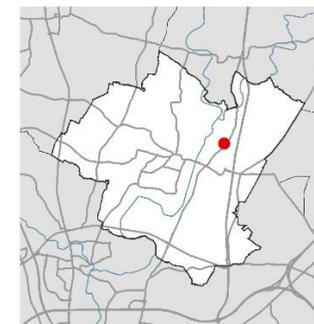
Renouvellement urbain : Requalifier et affirmer la requalification de ce secteur de la commune dans la zone d'activités de la Forge.



Description du site

Le site de la Forge fait partie de la zone d'activités plus étendue de la Forge qui correspond à un espace articulé entre deux secteurs d'habitat en partie nord de l'agglomération. Situé sur l'axe de la rue du Mont Saint-Michel.

L'îlot concerné par la présente OAP est délimité par la rue des Tanneurs au nord, la rue des Tisserands à l'Ouest, la rue de la Forge au Sud et la rue du Mont Saint-Michel à l'Est. Il est inséré dans la zone d'activités de la Forge dont il constitue un des accès Est.



Superficie

Environ 2,5 hectares.

Occupation / usage actuels

Le site est un secteur à vocation principale d'activités, bien qu'il accueille plusieurs bâtiments d'habitation, dont un ensemble repéré au Patrimoine Bâti d'intérêt Local. Le site comporte également un terrain non bâti.

La typologie du bâti existant, la diversité des usages et l'actuelle mutabilité des propriétés foncières en font un site privilégié en matière de renouvellement urbain à vocation d'activités et commerces.

Enjeux / objectifs :

- Affirmer le caractère structurant de la zone agglomérée,
- Promouvoir la densité et favoriser la mixité fonctionnelle en renouvellement d'une zone d'activités vieillissante,
- Enclencher la requalification de l'îlot en y développant l'accueil d'une surface commerciale et d'une station-service adossées à des activités tertiaires.

Vocation et programmation

Vocation : Permettre l'accueil d'une surface commerciale et d'une station-service adossées à des activités tertiaires en étage.

Mixité fonctionnelle : À dominante commerciale, le secteur devra accueillir des activités de services et des bureaux dans des programmes de construction générant une mixité fonctionnelle. L'activité existante à vocation industrielle et artisanale pourra être maintenue.

Les bâtiments d'habitation repérés au Patrimoine Bâti d'intérêt Local devront être conservés.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Permettre la continuité de la zone d'activité existante, en marquant la dynamique d'activités de Betton, et le secteur en position stratégique de requalification pour de l'activité en mixité fonctionnelle.

2/ Traitement des lisières

Pas d'orientation particulière. Les éléments de projet seront modifiés en fonction des études à venir.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

Pas d'orientation particulière. Les éléments de projet seront modifiés en fonction des études à venir.

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

Risques et nuisances : Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (Air-bruit). Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Pas d'orientation particulière. Les éléments de projet seront modifiés en fonction des études à venir.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière. Les éléments de projet seront modifiés en fonction des études à venir.

Desserte en transports collectifs : La ZA se situe actuellement à proximité de l'arrêt de bus "J-S Bach" le long de la rue de la Forge desservi par la ligne 71, et à proximité de la Gare.

Desserte pour les modes actifs : Pas d'orientation particulière. Les éléments de projet seront modifiés en fonction des études à venir.

Stationnement : Pas d'orientation particulière. Les éléments de projet seront modifiés en fonction des études à venir.

Condition de réalisation

L'aménagement devra se faire dans le respect des objectifs et principes définis.

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

Betton : La Forge

Principales affectations (à conforter ou à créer)

 Secteur à dominante "activité" à créer ou conforter

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

 Élément bâti à mettre en valeur

Source: Rennes Métropole (DAIS/URS)
mars 2024, 08/04/2024 (Urbanisme et Climat)
Territoire Betton: OAP d'aménagement, 2017
Mise à jour: Rennes Métropole (DAIS/URS)
septembre 2024
Copie: 01/09/2024, 10:27
Système de coordonnées: IFRS93 CC BY-NC - Lambert93 - EPSG: 31466
