RENNES METROPOLE

pièce n°10

Commune de

Betton

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

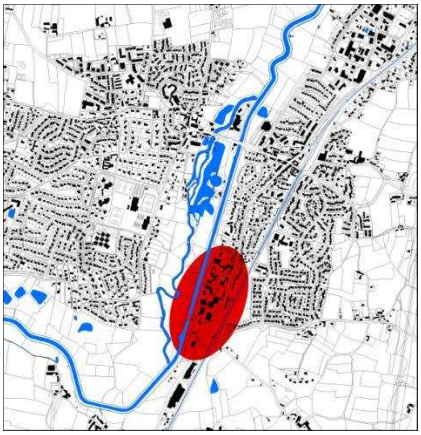
Révision approuvée par DCM du 05/07/2011
Dernière Mise à jour (n°1) par arrêté du Maire le 30/09/2013
Dernière Modification Simplifiée (N°1) approuvée par délibération du Conseil Municipal du 10/12/2013
Dernière modification (n°2) approuvée par délibération du Conseil Municipal du 10/12/2014
Dernière modification (n°3) approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/01/2017

Janvier 2017

Annexe à la délibération n° C17.005
du Conseil de Rennes Métropole
du 19/01/2017
Transmis en Préfecture d'Ille et Vilaine
Le 25/01/2017

DAUH / Service Planification et Etudes Urbaines

4. Le Haut Chalet



Il s'agit de la création d'une nouvelle orientation d'aménagement
En complément de celle de la rue de Rennes.

4.1. Situation

Le site, au Sud de la partie agglomérée de la commune, en lim ouest de l'axe central constitué par la rue de Rennes, couvre u superficie de 3,5 hectares. Il est cadré par la Vallée de l'Ille l'Ouest, la rue de Rennes à l'Est.
Ces terrains sont situés en zone bleue du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

4.2. Les enjeux urbains et objectifs de l'opération

- La recomposition urbaine des abords de la rue de Rennes la suppression des friches bâties.
- La création d'une entrée de ville constituée, au Sud de la partie agglomérée.
- La requalification de l'espace public sur la rue de Rennes.
- La préservation de la capacité de la zone bleue du Plan de Prévention du Risque Inondation.
- La transparence vers la Vallée de l'Ille.
- Une emprise au sol limitée et des gabarits s'établissant à R+4 maximum, avec un épannelage progressif Est Ouest, le volume des constructions étant plus haut sur la rue de rennes que sur le bord du canal. Dans le respect d'un aménagement de qualité des aires de stationnement, il est possible de s'orienter sur le même épannelage sur tout le site.
- Les stationnements en rez-de-chaussée des immeubles pour éviter la création de sous-sols en lien avec les dispositions du PPRI.

4.3. La composition

- La composition s'appuie sur la qualité paysagère du canal et de la Vallée de l'Ille.
- La trame bâtie est ordonnancée sous forme de peigne.
- Un espace central sous forme d'une placette.

4.4. Le programme et les affectations

- L'ensemble du projet comporte environ 200 logements familiaux.
- Les programmes développent principalement des logements et peuvent recevoir ponctuellement des activités de service.
- L'opération se compose majoritairement de logements collectifs ; certains programmes pouvant être en semi-collectifs.

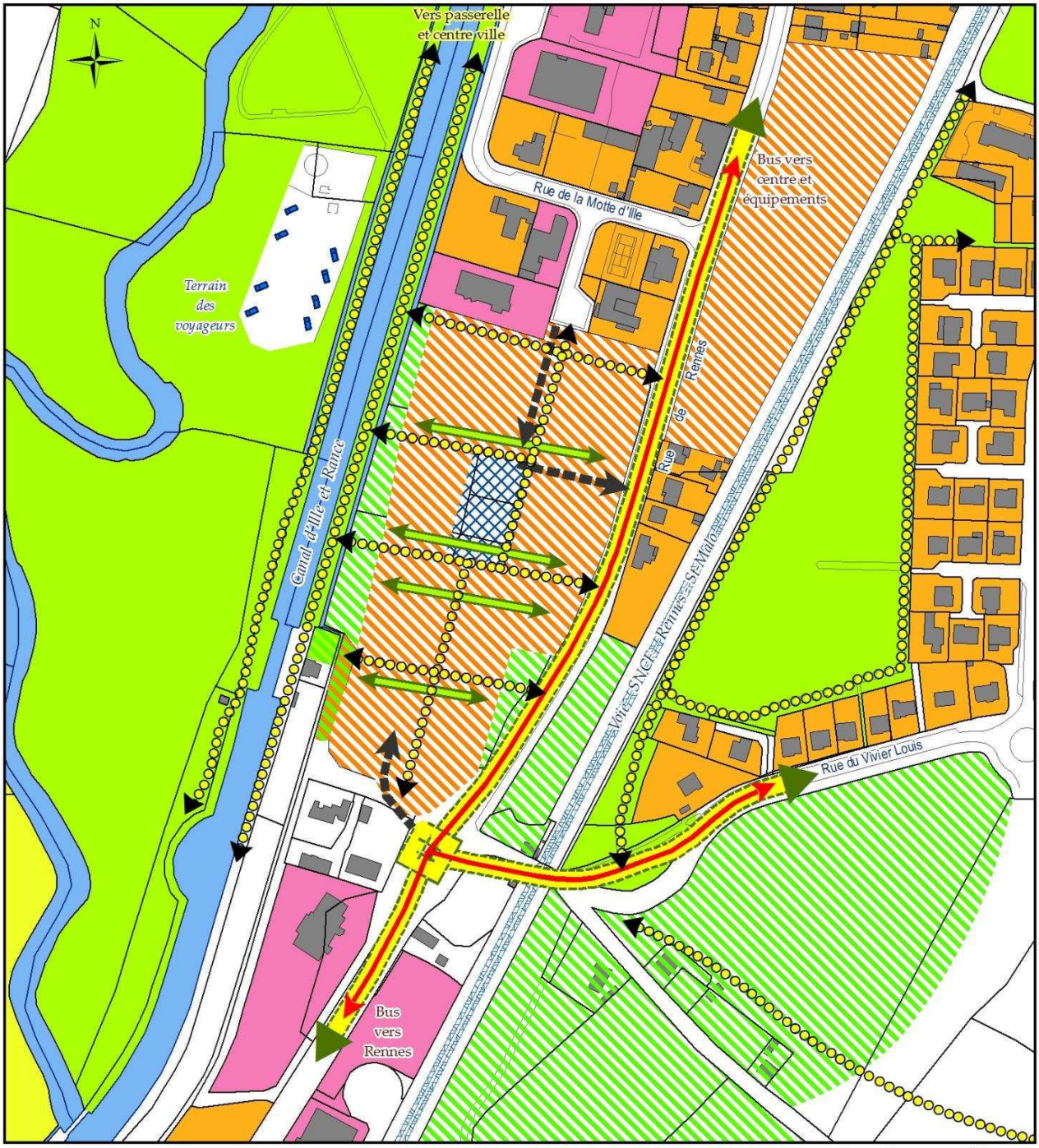
4.5. Les déplacements

- Un secteur desservi par plusieurs lignes de transport en commun en bordure de la rue de Rennes (notamment au niveau du carrefour de l'Enseigne de l'Abbaye).
- Les liaisons vers le Canal, les espaces naturels de la Vallée de l'Ille.
- Les liaisons vers le centre-ville au Nord, les équipements.
- La restructuration du carrefour de la rue de Rennes et la suppression à terme du passage à niveau de l'Enseigne de l'Abbaye, par un franchissement souterrain.
- Une voie centrale Nord Sud qui ne permet que les transits de véhicules de sécurité et non la circulation automobile.
- Une desserte du site par le Nord et la rue de la Motte d'Ille, une desserte par le Sud depuis l'impasse du Halage.
- Une desserte à créer depuis la Rue de Rennes, à l'Est.

Commune de BETTON

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

------ *LE HAUT CHALET* ------



Elements de contexte

- Habitat existant
- Activités existantes
- Espace vert existant

Principales affectations à conforter / à créer

- Renouvellement urbain dominante habitat
- Espace vert de loisirs ou sportif

Déplacements

- Voie de désserte à créer
- Desserte de bus existant
- Cheminement piétons-cycles

0 25 50 100 m

Principe d'ordonnancement

- Voie à requalifier
- Principe de transparence visuelle

décembre 2016

METROPOLE Rennes vivre en intelligence

4.6. Les équipements

- Une place centrale en lien avec un espace vert de détente structurant le quartier et assurant une connexion avec le canal et la Vallée de l'Ille.
- Les espaces pour les déplacements doux sur la rue de Rennes et les transversales vers le Canal rue de Rennes.
- La restructuration de la rue de Rennes pour affirmer une voie moins routière avec des espaces favorables au mode doux et un traitement approprié au caractère urbain futur.
- Un poste de relèvement des eaux pluviales au sud du secteur.

A noter : un projet de franchissement du passage à niveau « enseigne de l'Abbaye » est en cours d'étude. Il nécessitera la réalisation d'un giratoire au Sud de l'opération.

4.7. L'environnement et le paysage

- 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.
- La création d'un jardin paysagé en commun avec la Vallée de l'Ille.
- 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.

4.8. Les conditions d'aménagement

Le secteur sera aménagé progressivement par le biais de permis de construire et d'aménager. L'opération démarrera par la suppression des friches urbaines puis le développement des programmes de logements en fonction de la libération du foncier.

Les opérations feront l'objet d'une contractualisation au titre du PLH.