

RENNES METROPOLE



Commune de
Betton

Plan Local d'Urbanisme

Orientations
d'Aménagement
et de
Programmation
(Extrait)



Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal du 05/07/2011

Dernière Modification Simplifiée (N°1) approuvée par délibération du Conseil Municipal du 10/12/2013

Dernière Modification (n°3) approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/01/2017

Dernière Mise à Jour (n°2) par arrêté du Président de Rennes Métropole du 17/01/2018

Mise en Compatibilité n°1 : Dossier soumis à enquête publique

Septembre 2018

betTon

METROPOLE
rennes

DAUH/Service Planification et Etudes Urbaines

EXTRAIT

"Haut Rigné" 2

"Haut Rigné"

La zone d'urbanisation future du secteur Haut Rigné constitue l'extension urbaine de la commune de Betton au Sud du centre-ville.

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

Description du site

Le projet se situe au sud de la commune, à proximité de la zone commerciale de Pluvignon et dans un secteur à vocation d'urbanisation future. Sur cette partie sud de la commune, la vocation est mixte mais bien différenciée : au nord de la ligne de crête, un site à vocation d'habitat, et au sud, de part et d'autre des activités existantes, une vocation d'activités.



Superficie

Le secteur du Haut-Rigné repose sur une surface d'environ **5 ha**.

Occupation / usage actuels

Les parcelles constituent une prairie herbacée ou cultivée ouverte et drainée par des fossés.

Enjeux / objectifs

Enjeux : Répondre au besoin de développement de l'activité économique.

Le projet se situe dans un lieu spécifique. Outre les motivations liées à la nécessité de développer l'activité économique de la commune mais aussi de la Métropole, ce projet devra veiller à offrir un cadre de vie de qualité entre les différentes composantes et usages du site, en associant la fonctionnalité que ce soit pour les entreprises, pour les promeneurs ou les habitations au Nord du secteur.

Vocation et programmation

- **Vocation** : Activité, avec deux entreprises logistiques.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique.

Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la construction bioclimatique seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation.

Il s'agit de garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.

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

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.

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

3/ Qualité environnementale et prévention des risques

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

Prise en compte de la trame verte existante par la conservation des arbres et haies boisées et plantation de haies sur des franges du projet.

Planter ou conforter les alignements bocagers en bordure de site pour limiter les impacts vis-à-vis des riverains.

Les espaces verts et paysagers devront être traités avec des essences locales.

- Qualité des constructions :

Les constructions devront être conçues de manière à limiter les perceptions depuis la RD 175 (travailler sur la hauteur et le recul). Le traitement des façades devra être harmonieux entre elles.

- Servitudes :

Réduction de la marge de recul fixée au titre de la Loi "Barnier", codifiée aux articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme, de 100 m à 50 m à compter de l'axe de la RD 175, exclusivement dans l'emprise du projet.

4/ Mobilités

- Accès automobile au secteur : 3 accès créés pour desservir les deux entreprises
- Accès poids-lourds : 1 accès poids-lourds commun pour la desserte des 2 entreprises (pour limiter leur renvoi sur les chemins ruraux)
- Voies structurantes : /
- Desserte en transports collectifs : /
- Desserte pour les modes actifs : /
- Stationnement : principe de la gestion à la parcelle.

Condition de réalisation

L'urbanisation se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux ou aménagements dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

