

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pièce 2

Tampon de la Commune	Tampon de la préfecture

Prescription	
Enquête publique	
Approbation	

Table des matières

Préambule.....	5
1. Le PLU : historique, évolution et nouveaux enjeux	5
2. La traduction réglementaire	5
3. Confronter la Loi aux besoins et attentes du territoire	5
4. Rappel	5
Rennes-les-Bains en 2016	7
1. Une évolution démographique impactée par les inondations de 1992	7
2. Un développement de l'habitat entravé	7
2.1. Un centre-bourg réhabilité.....	7
2.2. Une progression de l'habitat pavillonnaire rendue difficile	7
3. Des difficultés de lecture urbaine	7
4. Point méthodologique sur le traitement des axes de travail.....	7
Axe 1 – Un projet d'habitat pour une gestion économe de l'espace	9
Axe 2 – Une urbanisation étudiée au regard des risques naturels.....	11
Axe 3 – Des mobilités et un maillage efficients, un village plus perméable	13
Axe 4 – Un potentiel touristique valorisé et des équipements diversifiés	15
Axe 5 – Des équilibres naturels préservés et une identité rurale valorisée.....	17
Rennes-les-Bains en 2030	19
1. Un développement adapté au site.....	19
2. De la diffusion à la consommation d'espace modérée	19
3. Une politique d'urbanisme qualitative, garante du cadre de vie et de la préservation de l'environnement.....	19
Lexique	20

CORPS DE DOCUMENTS

Figure 1 : Les principales lois d'urbanisme en vigueur ; SOLiHA-Méditerranée, 2016

Loi ALUR (2014)	Lois SRU et UH (2000 et 2003)	Lois ENE 1 et 2 (2010 et 2013)
- Restructuration des espaces urbanisés - Diminution des obligations de déplacements motorisés	- Création des PLU et SCoT - Développement durable - Projet urbain - Mixité sociale - Renouvellement urbain	- Gestion économe de l'espace - Protection des corridors écologiques - Energies renouvelables - Quantification des rejets de CO₂

Figure 2 : Le PADD dans le Code de l'Urbanisme ; SOLiHA-Méditerranée, 2016

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit : - 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; - 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Figure 3 : Cadre, définition et application du PADD; SOLiHA-Méditerranée, 2016

Le cadre réglementaire	La définition	La mise en application
- Loi ALUR ; - Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme ; - Le SCoT (si existant) ; - Le rapport de présentation à prendre en compte.	- Traduction des choix retenus par les élus, appuyés par le bureau d'études.	- Zonage - Règlement - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Préambule

1. Le PLU : historique, évolution et nouveaux enjeux

Le PLU est aujourd'hui le document d'urbanisme de référence. Il a succédé au POS, antérieur aux années 2000, régi par la Loi d'Orientation Foncière (LOF) qui était la principale loi qui encadrait alors le domaine d'urbanisme.

Le POS avait pour but de réguler le droit des sols et d'envisager le développement futur des communes. Ils encadraient leur évolution dans le temps en faisant respecter les objectifs qui étaient définis dans un contexte différent de celui que nous connaissons aujourd'hui. En effet, jusqu'au milieu des années 1970, l'exode rural fut un phénomène d'une telle ampleur qu'il nécessitait un développement important des milieux urbanisés, entraînant par la suite plusieurs effets négatifs que ces mêmes documents d'urbanisme n'avaient pas su anticiper.

C'est donc une forte dynamique de construction qui a perduré dans les années 1980 et 1990, entraînant un fort recul de la superficie agricole et naturelle. S'effectuant le plus souvent de manière diffuse, elle a également entraîné un besoin en réseaux de plus en plus important, et forcé les populations à utiliser la voiture comme moyen de transport principal, selon les migrations pendulaires qui régissaient le quotidien des individus et qui se matérialisaient sur des distances de plus en plus grandes. Parallèlement, les politiques publiques d'aménagement obéissaient alors à une logique opportuniste, où les intérêts individuels primaient sur l'urbanisme de projet que nous connaissons.

Ce n'est qu'au détour des années 2000 que l'apparition des PLU, avec la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), a fait figure de prise de conscience collective. Contrairement aux POS, ils obéissent à une logique inscrite dans un contexte de renouvellement urbain et de durabilité, où « *planification* » rime avec « *projet*. » Toutefois, ces mesures seules n'ont pas permis de freiner l'artificialisation des sols, confrontées à une explosion de la construction au début des années 2000.

C'est suite à ce constat que les Lois Grenelle sont venues conforter la Loi SRU à partir des années 2010, définissant des objectifs nouveaux, ou permettant de renforcer les grands principes de durabilité. Elle introduit la notion de « gestion économe de l'espace, » afin de freiner l'étalement urbain, de préserver les corridors écologiques, pour faire face au déclin de la biodiversité en France (dont un bilan alarmiste fait état d'une perte de l'ordre de 50% en 50 ans). Ces directives ont été matérialisées par la Loi ENE (Engagement National pour l'Environnement), occupant dès lors une place importante dans l'urbanisme.

C'est en 2014 que la Loi ALUR est élaborée, boîte à outils pour l'application des lois qui se sont succédé au cours des 15 dernières années. Prônant un recul des mobilités individuelles et polluantes, la protection des espaces agricoles et le renforcement des continuités écologiques, elle préconise la densification et une restructuration des espaces urbanisés existants, pour lutter contre la diffusion de l'habitat, avant d'envisager toute consommation d'espace. C'est à la lecture de ce cadre législatif qu'il faut entrevoir la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de Rennes-les-Bains.

2. La traduction réglementaire

Ainsi, les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont traduits au sein de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, et sont inscrits dans un cadre réglementaire bien défini. En adéquation avec les préconisations de la Loi ALUR de 2014, l'article mentionne notamment l'obligation d'afficher des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il prévoit ainsi de diminuer l'étalement urbain, idéalement de 50% par rapport à l'urbanisation observée au cours des 10 années précédentes.

Il précise également les principales orientations des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

3. Confronter la Loi aux besoins et attentes du territoire

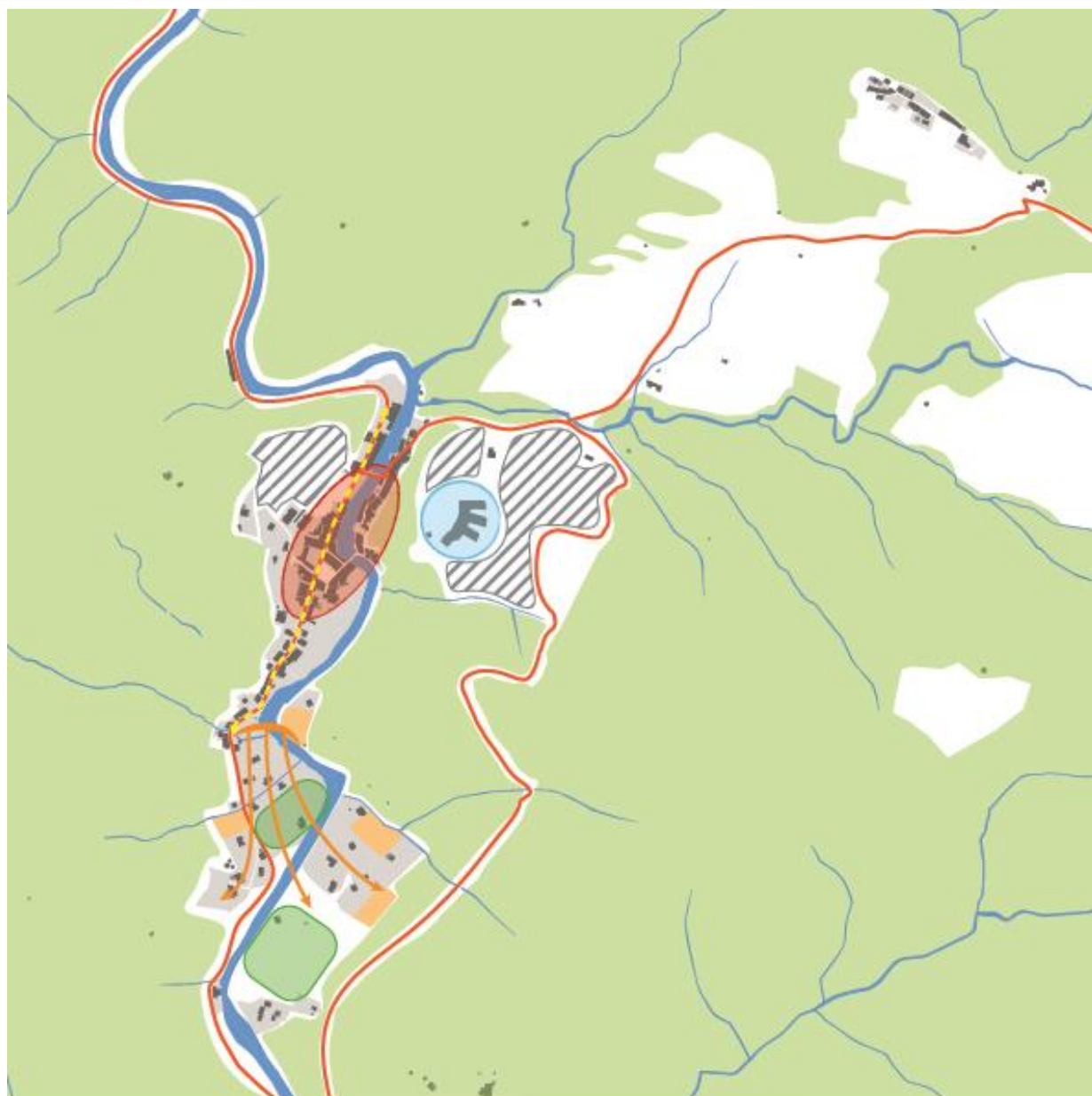
Le présent projet exprime les orientations de développement pour lesquelles la municipalité a opté, faisant suite au diagnostic territorial établi préalablement dans le rapport de présentation du PLU. Dans le respect des lois et de l'article énoncés plus haut, il définit le projet urbain retenu pour les années à venir.

4. Rappel

Le PADD ne constitue aucunement une pièce opposable du présent PLU. Cependant, le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront entrer en compatibilité avec ce dernier.

CORPS DE DOCUMENTS

Schéma 1 : Rennes-les-Bains en 2016 ; SOLiHA-Méditerranée, 2016



Des dynamiques de développement urbain freinées par le risque inondation, les limites naturelles et la topographie

Un centre-bourg dense où se concentrent différents équipements, commerces et services, avec une offre importante en accueil touristique

Une diffusion de l'urbanisation au Sud du bourg, soumise au risque inondation, et offrant de rares possibilités de densification par division parcellaire

Des possibilités de développement limitées dans l'espace aux abords de la trame bâtie existante

Un village-rue en proie à quelques problématiques de lecture urbaine

Des voies structurantes bien identifiées (D14, chemin communal contournant le village) qui assurent les mobilités sur le territoire

Des équipements de tourisme et loisirs au Sud du village, localisés en zone inondable

Des marges naturelles clairement identifiées circonscrivant le village

Un foyer d'accueil médicalisé localisé sur les hauteurs du versant Est, autour duquel s'articulent quelques habitations

Rennes-les-Bains en 2016

1. Une évolution démographique impactée par les inondations de 1992

La démographie de la commune a connu un déclin important au détour des années 1990. En effet, les inondations survenues en 1992 ont rendu de nombreux logements inhabitables. La reprise de la croissance s'est effectuée concomitamment à la réhabilitation progressive de ces logements jusqu'alors laissés vacants. La commune compte en 2013 une proportion importante d'actifs, avec une légère hausse du nombre de jeunes actifs (30 à 44 ans) et une légère baisse des actifs en milieu et fin de carrière (45-59 ans) depuis 2008. Si l'indicateur de jeunesse demeure bas en 2013 (0,59), la tranche d'âge de 0 à 14 ans est en augmentation : les jeunes familles assurent donc un renouvellement de la population.

Se pose alors la question de l'adaptation de la ville à la structure de sa population. À l'heure actuelle, l'offre en logements de la commune entrave son développement, une part importante de ses actifs n'ayant pas la possibilité de s'installer sur le territoire. De facto, Rennes-les-Bains, forte de son tourisme thermal, a pour objectifs de fixer sa part de population active sur le territoire communal et de favoriser son développement économique. Les clés du développement reposent sur un équilibre permettant l'accueil des habitants et la conservation de sa ruralité et de son cadre de vie. Cela passera par la mise en œuvre d'un projet d'habitat adéquat.

2. Un développement de l'habitat entravé

2.1. Un centre-bourg réhabilité

Si la commune a connu un déclin démographique suite à la crue de 1992, les derniers recensements communaux de 2016 ont identifié 15 logements vacants, dont un en cours de réhabilitation, soit environ 5% du parc total. Ainsi, les possibilités de résorption apparaissent comme limitées, induisant la nécessité d'une ouverture à urbanisation.

2.2. Une progression de l'habitat pavillonnaire rendue difficile

Le constat établi concernant la diffusion de l'habitat en marge du centre-bourg, au Sud, confirme cette nécessité pour mettre en œuvre le projet communal. En effet, le développement de l'habitat selon une urbanisation en dentelle, avec quelques espaces interstitiels, laissant place à de rares possibilités de densification, est entravé par les limites naturelles et les risques mis en perspectives par le PPRI de la Salz.

Rennes-les-Bains, dans le cadre de son projet démographique et économique, devra octroyer aux nouvelles populations la possibilité d'accéder à la propriété sur des parcelles de superficies assez importantes. Il s'agit là d'un véritable moteur de développement pour la commune, sa ruralité affirmée étant liée à son attractivité. Les familles pourront ainsi s'installer à proximité de leur lieu de travail et profiter du cadre de vie qualitatif proposé par le territoire. Cependant, cela ne doit pas se faire aux dépens des paysages et de l'environnement.

En ce sens, au regard des faibles potentiels identifiés au sein de l'enveloppe urbaine, une densification de la trame au sein de l'enveloppe existante n'apparaît pas comme une solution à court et moyen terme.

3. Des difficultés de lecture urbaine

Le centre ancien correspond aujourd'hui à un bourg transité, où la prédominance de la voiture tend à prendre le pas sur l'espace alloué aux piétons. À l'heure actuelle, les réseaux de mobilités douces, permettant de revoir les modes de déplacements et de contribuer à l'amélioration du cadre de vie et des interactions sociales, ne sont pas clairement identifiés. Il en ressort un constat de dépréciation de l'espace central, sous-tendant la mise en œuvre d'un urbanisme plus vertueux qui concilierait réhabilitation de l'existant et amélioration du cadre de vie. Le centre-bourg doit être repensé dans une optique de mixité fonctionnelle, et les zones d'habitat pavillonnaire devront octroyer la possibilité de se déplacer tant à pied qu'en voiture. Rennes-les-Bains demeurant une commune rurale, le cadre de vie et les interactions sociales au quotidien doivent donc constituer le porte-étendard d'une urbanisation modérée, mais sans non-plus s'affaiblir sous peine de nuire au territoire dans son ensemble.

4. Point méthodologique sur le traitement des axes de travail

L'analyse sera menée selon une méthodologie basée sur le référentiel des politiques publiques¹, à travers trois dimensions :

- La dimension cognitive : il s'agit d'un état des lieux, c'est ce que l'on sait ;
- La dimension normative : ce sont les résultats escomptés à l'horizon 2030 ;
- La dimension instrumentale : ce sont les outils déployés pour tendre vers les résultats attendus.

¹ B. JOBERT, P. MULLER, 1998 : « L'Etat en action. Politiques publiques et corporatismes. »

CORPS DE DOCUMENTS

Carte 1 : Consommation foncière 1998-2016 ; SOLiHA-Méditerranée, 2016

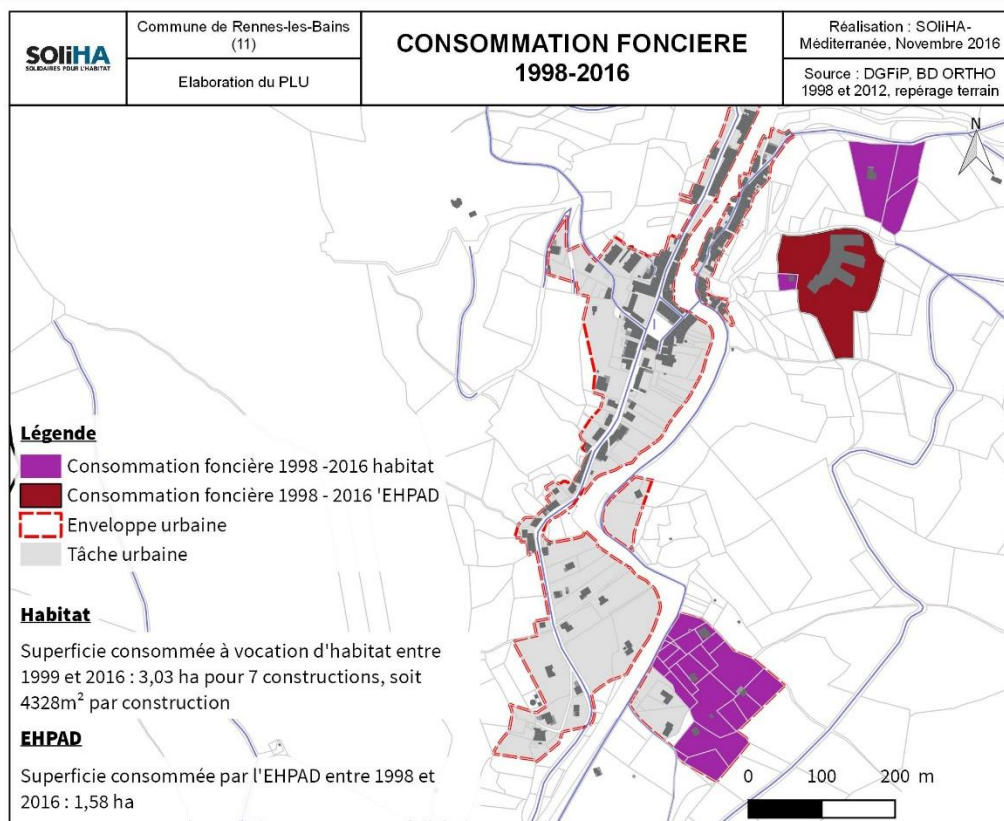


Tableau 1 : Projet d'habitat ; SOLiHA-Méditerranée, 2016

	Superficie totale	Superficie totale hors rétention foncière (50% dents creuses, 75% BIMBY)	Nombre de logements : 10 logements à l'hectare, 20% pour l'espace public
POTENTIELS EXISTANTS DANS L'ENVELOPPE URBAINE			
Total des espaces libres	0,31 ha		
Dont OAP en zone U	0 ha	0 ha	0
Dont dents creuses	0 ha	0 ha	0
Dont BIMBY	0,62 ha	0,16 ha	2
ZONES AU			
Total des zones 1AU	1,25 ha	1,25	12
Total des zones 2AU	0	0	0
TOTAL DU PLU			
TOTAL	1,87 ha	1,41 ha	14 logements

Tableau 2 : Bilan de la consommation d'espace ; SOLiHA-Méditerranée, 2016

	1998 à 2016	2017 à 2030
Consommation totale d'espace	3,03 ha	1,25 ha (1ha net)
Nombre de constructions (logements)	7	12
Consommation foncière annuelle	0,168 ha/an	0,156 ha/an
Densité nette (hors 20% d'espace public)	2 à 3 logements/ha	12 logements/ha

Axe 1 – Un projet d’habitat pour une gestion économe de l’espace

Dents creuses et potentiels de restructuration

Dimension cognitive :

Aucune dent creuse n’a été identifiée dans le diagnostic, mais quelques potentiels de restructuration ont été mis en lumière. Mis à part les potentiels situés en zone d’aléa indifférencié du PPRI, 0,62ha a été recensé.

Dimension normative :

Considérant une rétention foncière de 50% pour les dents creuses et de 75% pour les potentiels de restructuration, l’ensemble de ces potentiels devra permettre l’aménagement de **2 nouveaux logements** d’ici 2030.

Potentiel vacant

Dimension cognitive :

D’après le dernier recensement communal datant de 2016, le nombre de logements vacants est de 15, soit environ 4,8% du parc total.

Dimension normative :

Un potentiel de logements vacants de 5% étant nécessaire pour assurer un taux de rotation optimal au sein de la commune, la résorption de ces logements ne s’avère pas nécessaire. Il conviendra donc de conserver un taux de vacance similaire, et de permettre à la commune de se développer en ouvrant de nouvelles zones à urbanisation.

Orientations d’Aménagement et de Programmation

Dimension cognitive :

Les potentiels identifiés au sein de l’enveloppe urbaine apparaissent donc comme insuffisants au regard de l’évolution de la commune envisagée selon le présent projet.

Dimension normative :

En ce sens, il est nécessaire d’octroyer à Rennes-les-Bains la possibilité de procéder à des aménagements en dehors de son enveloppe urbaine. Il conviendra ainsi d’ouvrir de nouvelles zones à urbaniser pour mettre en œuvre un projet d’habitat cohérent. Une attention particulière sera portée aux espaces partagés dans les aménagements à prévoir. La commune pourra allouer 20% de son potentiel urbanisable à l’aménagement d’espaces partagés.

Ainsi, **12 logements** pourront être produits sur ces zones : 3 logements seront construits au Nord-Ouest de la commune, en continuité de la trame bâtie existante, et 9 autres seront produits sur la zone AU située au Nord-Est du village, sur le plateau.

Consommation foncière

Dimension cognitive :

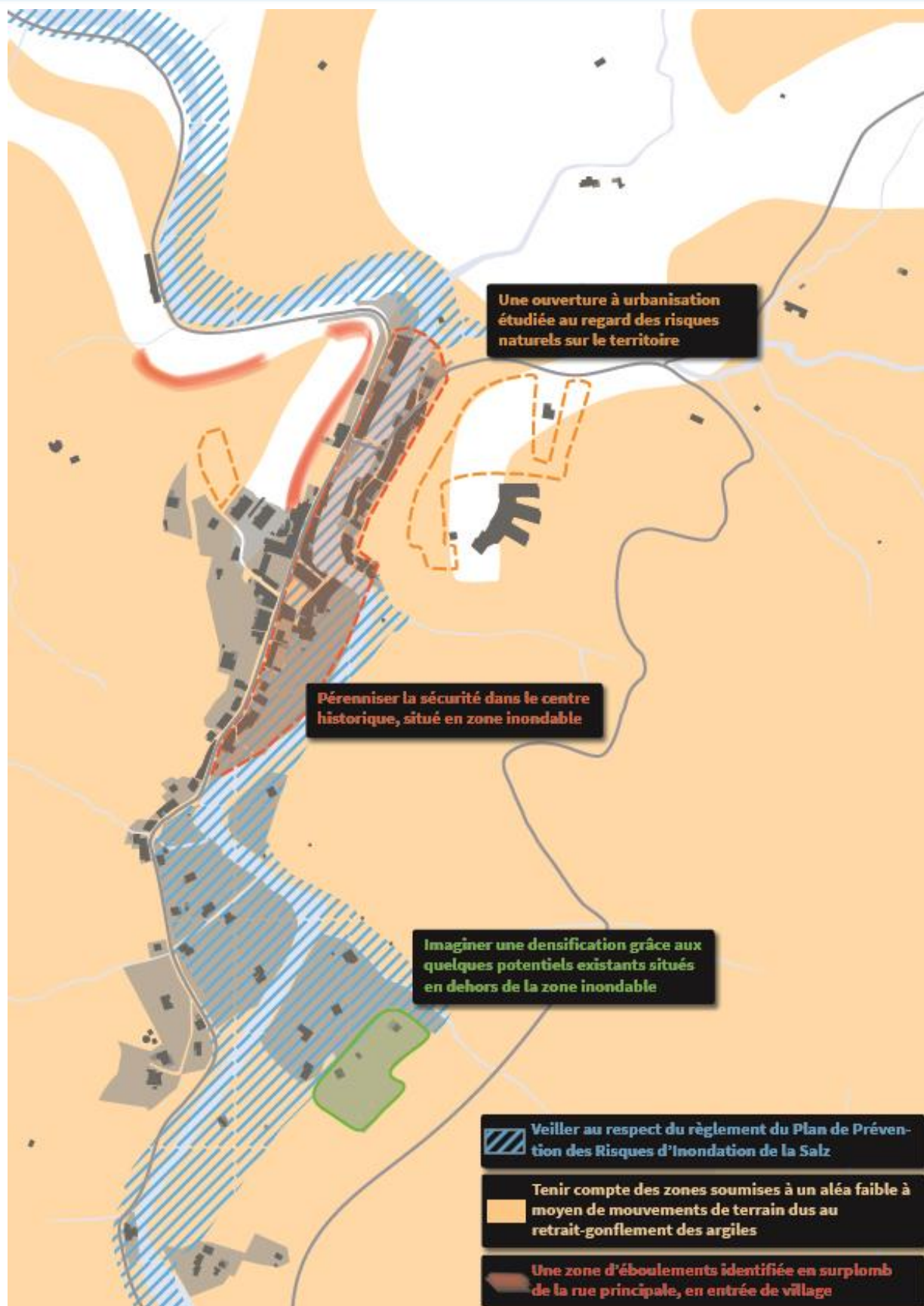
Entre 1998 et 2016, la consommation foncière opérée sur la commune fait état de **3,03ha pour de l’habitat**, soit **0,168ha/an**, et de **1,58ha pour le foyer d’accueil médicalisé** (soit au total, en moyenne **0,234ha/an**).

Dimension normative :

Outre les potentiels de restructuration identifiés, **12 logements** seront produits sur une surface **inférieure ou égale à consommation foncière opérée depuis 1998**.

CORPS DE DOCUMENTS

Schéma 2 : Urbanisation au regard des risques naturels ; SOLiHA-Méditerranée, 2016



Axe 2 – Une urbanisation étudiée au regard des risques naturels

Une urbanisation conditionnée par le respect des Servitudes d'Utilité Publique

Dimension cognitive :

Le PPRI applicable définit les règles d'aménagement dans les zones inondables identifiées. Quelques potentiels de densification ont été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine, mais une majorité d'entre eux se situent en zone d'aléa indifférencié.

Dimension normative :

Les potentiels de densification permettent de limiter la consommation d'espace. Ils accueilleront, si possible, les constructions nouvelles dans les zones identifiées en dehors du zonage du PPRI, notamment dans la zone d'habitat pavillonnaire au Sud du centre ancien.

Dimension instrumentale :

- Concertation avec les propriétaires ;
- Répondre aux éventuelles demandes spécifiques des propriétaires et leur exposer la démarche BIMBY pour préciser les possibilités de division parcellaire.

Une urbanisation tenant compte des prescriptions

Dimension cognitive :

Une majorité du territoire est soumise à un aléa « retrait-gonflement des argiles » faible à moyen. De surcroît, des éboulements constituant un danger pour les habitants et les constructions ont été recensés à l'entrée du village, en surplomb de la rue principale depuis la zone située au Nord-Ouest, et au-delà.

Dimension normative :

Les aménagements envisagés seront effectués dans le respect de ces prescriptions afin de garantir la sécurité des habitants et la pérennité des constructions existantes.

Dimension instrumentale :

- Aménagements interdits aux abords de la zone d'éboulements, afin d'éviter l'artificialisation des sols qui pourrait à terme nuire aux aménagements existants et aux habitants ;
- Les aménagements réalisés en zone d'aléa « retrait-gonflement des argiles » devront préalablement faire l'objet d'une étude technique de faisabilité.

Une urbanisation tenant compte des limites naturelles structurantes

Dimension cognitive :

Les limites naturelles structurantes sont matérialisées par les cours d'eau mais aussi et surtout par les nombreux espaces boisés que compte la commune. Deux zones potentielles ont été identifiées, l'une au Nord-Ouest du village, en surplomb de la rue principale, et une au Nord-Est, autour du foyer d'accueil médicalisé et des quelques habitations existantes.

Dimension normative :

Les aménagements envisagés tiendront compte de ces limites structurantes, de la topographie et de l'existant.

Dimension instrumentale :

- Aménagements limités par les fortes pentes au Nord-Ouest. Une petite opération d'habitat groupé sera envisagée en continuité de l'existant ;
- Etablir une continuité entre le plateau Nord-ouest et le centre-bourg. Le plateau, dont le relief est peu accidenté, et qui dispose de réseaux et d'équipements, accueillera les aménagements futurs.

CORPS DE DOCUMENTS

Schéma 3 : Mobilités ; SOLiHA-Méditerranée, 2016



Axe 3 – Des mobilités et un maillage efficients, un village plus perméable

Mener un travail de partage de l'espace sur le centre-bourg

Dimension cognitive :

Les centre-bourg et notamment le village-rue connaissent un problème de lecture urbaine. Le partage de l'espace n'y est que peu défini. Les espaces alloués aux piétons ne sont pas clairement identifiés et le stationnement demeure problématique.

Dimension normative :

Il convient de s'assurer de la multimodalité des déplacements sur le village-rue afin de permettre à l'ensemble des usagers de circuler et d'accéder aux équipements, commerces, services.

Dimension instrumentale :

- Un projet de réhabilitation du centre-bourg est envisagé par la commune. Il permettra d'organiser les espaces de parking et de mettre en œuvre un traitement piétonnier en récupérant 1m40 d'emprise sur l'existant ;
- Il sera intéressant de travailler sur le revêtement du sol afin de bien délimiter l'usage de l'espace.

Promouvoir les mobilités douces et assurer une continuité entre les zones aménagées

Dimension cognitive :

Il existe des sentiers de promenade, dont la voie sur berge et celle menant à la source d'eau chaude.

Dimension normative :

La sublimation paysagère du site est à mettre en œuvre. Si le sentier menant à la source d'eau chaude est bien entretenu, il faut requalifier la voie sur berge pour mettre en valeur les qualités architecturales des façades dont l'alignement surplombe la rivière. Les voies piétonnes sont l'outil idéal comme lien logique entre les deux zones urbanisées, séparées par un relief escarpé et boisé qui ne permet pas d'aménagements.

Dimension instrumentale :

- Travail paysager à mener pour la voie sur berge (végétal, revêtement du sol, etc.) qui devra faciliter l'accès aux pompiers ;
- Les cheminements entre le foyer d'accueil médicalisé et le centre seront réhabilités pour un accès facile à tous : travail sur le revêtement (perméable pour éviter l'artificialisation des sols et les risques dus au relief), sécurité...

Un maillage routier efficient au sein de la future enveloppe urbaine

Dimension cognitive :

En haute saison, la structure du maillage routier au sein du village entraîne une problématique de congestion du centre. La circulation y est peu aisée, avec plusieurs étranglements, dans les rues les plus étroites mais aussi dans la rue principale. Une trame viaire existe dans la future zone AU, avec une voie de contournement et une voie d'accès au foyer d'accueil médicalisé.

Dimension normative :

Le maillage du centre-bourg doit être hiérarchisé, celui de la future zone à urbaniser plus complet et efficient

Dimension instrumentale :

- Revoir l'usage de la voie riveraine matérialisée sur la berge Est de la Salz, en l'ouvrant à l'ensemble de la circulation, pour désengorger le centre-bourg ;
- Appliquer un modèle de circulation alternée dans les zones étroites du village-rue ;
- Le maillage routier de la zone à urbaniser se fera en continuité des réseaux existants. Il envisagera des aires de retournement.

Stationnements

Dimension cognitive :

S'il existe deux parkings qui permettent l'accueil des visiteurs, le village-rue reste problématique. L'espace public y est largement occupé par la voiture.

Dimension normative :

La réflexion menée au partage de l'espace intégrera la place de la voiture et le stationnement. Les aménagements permettront ainsi un meilleur accès aux équipements et commerces, et garantiront la sécurité des piétons. La commune encouragera les modes de déplacement doux en ce qui concerne les flux internes au village. Une aire de parking sera en zone à urbaniser pour compléter l'accès au foyer d'accueil médicalisé et permettre aux nouveaux habitants et touristes de stationner sans compromettre les usages de l'espace.

Dimension instrumentale :

- Intégrer les places de stationnement dans le projet mené sur le village-rue ;
- Créer une zone de parking dans la future zone à urbaniser, à proximité du foyer d'accueil médicalisé.

CORPS DE DOCUMENTS

Schéma 4 : Equipements et tourisme ; SOLiHA-Méditerranée, 2016



Axe 4 – Un potentiel touristique valorisé et des équipements diversifiés

Répondre à la problématique d'accueil touristique

Dimension cognitive :

Rennes-les-Bains dispose d'une capacité totale d'hébergement touristique d'environ 500 couchages. Au regard des flux importants liés au tourisme auxquels est soumise la commune en saison haute, cette capacité d'accueil apparaît comme insuffisante.

Dimension normative :

La commune a pour projet d'impulser une dynamique de développement touristique, en fixant ses actifs sur le territoire et en envisageant les équipements commerces et services dimensionnés au regard du projet.

Dimension instrumentale :

- Le projet d'extension du camping devra être porté afin de pallier les manques en termes d'accueil.

Prévoir un niveau d'équipement dimensionné au regard du projet

Dimension cognitive :

Rennes-les-Bains possède un niveau d'équipement d'une petite commune rurale. Elle propose quelques épiceries, restaurants, brasseries, ainsi qu'une librairie et une galerie d'art.

Dimension normative :

Le dynamisme de la commune en haute saison comme tout au long de l'année passera par la mise en œuvre de projets en lien ou non avec ses atouts principaux : le thermalisme et le patrimoine culturel et naturel.

Dimension instrumentale :

- Promouvoir l'activité associative en réhabilitant le foyer (mise aux normes thermiques, accessibilité) et en localisant le projet de maison des associations dans le bâtiment de la zone d'activités plein air ;
- Diversifier les services avec le projet de musée thermal et le projet de bibliothèque dans le centre ancien, à proximité de la Mairie. Le camping se munira d'équipements tels qu'une piscine, un parking et un restaurant.

Promouvoir la notion de « lien social » dans l'élaboration du projet

Dimension cognitive :

Une ville vivante est une ville qui octroie la possibilité aux habitants de s'approprier l'espace public. Que cela soit en saison haute avec l'afflux de touristes ou au quotidien pour les habitants à l'année, la commune entend porter de nombreux projets pour proposer un cadre de vie qualitatif.

Dimension normative :

L'espace public est au centre des réflexions, et est imaginé comme un lieu de rencontres favorisant les liens intergénérationnels. Ainsi, les futurs aménagements permettront aux habitants et aux touristes de se ressourcer et de s'approprier l'espace.

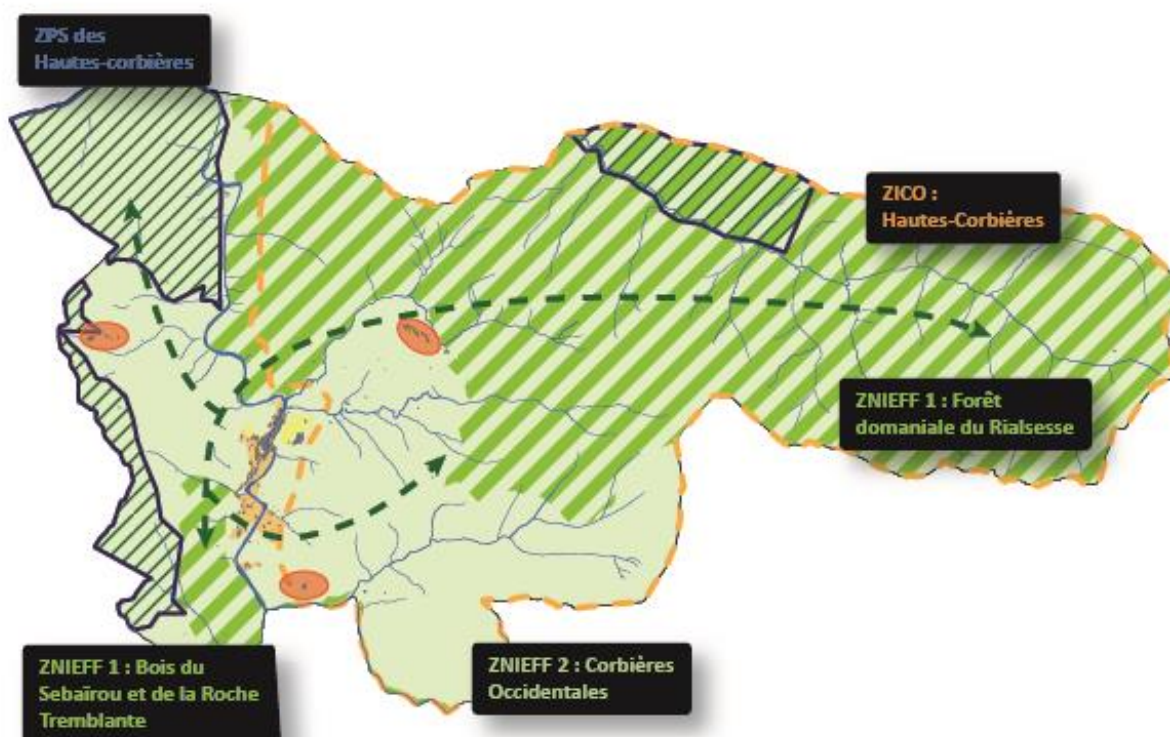
Dimension instrumentale :

- Le projet d'aménagement envisagé sur le village-rue se penchant en particulier sur l'importance de la place allouée aux piétons, permettra de favoriser les liens sociaux ;
- De même, un espace public fédérateur sera prévu à proximité du foyer d'accueil médicalisé.

CORPS DE DOCUMENTS

Schéma 5 : Equilibres naturel et ruralité ; SOLiHA-Méditerranée, 2016

-  Préserver les espaces naturels emblématiques : Natura 2000, ZNIEFF 1 et ZNIEFF 2
-  Maintien des continuités écologiques, éviter les effets de rupture
-  Pérennisation de la composante environnementale : envisager des aménagements au sein de l'enveloppe urbaine
-  Un projet urbain qui n'impacte pas les composantes agricole et environnementale
-  Protéger les éléments de patrimoine témoignant de l'aspect rural et agricole de la commune



Axe 5 – Des équilibres naturels préservés et une identité rurale valorisée

Assurer la pérennité des espaces naturels emblématiques

Dimension cognitive :

Jusqu'alors, le développement de la commune a permis la préservation des grands ensembles boisés, des corridors et réservoirs de biodiversité existant sur le territoire.

Dimension normative :

Les politiques d'aménagement menées par la commune doivent s'effectuer dans la continuité de cette logique de préservation.

Dimension instrumentale :

- Les opportunités de densification au sein même de l'enveloppe urbaine devront être saisies quand l'occasion se présentera (BIMBY) ;
- Le projet urbain est défini sur une zone présentant le moins d'enjeux environnementaux possible. Le village ne peut cependant se développer que dans la ZNIEFF des Corbières Occidentales qui recouvre l'ensemble du territoire communal.

Maintenir les corridors écologiques

Dimension cognitive :

La commune comporte plusieurs corridors écologiques qui traversent le territoire et qui correspondent à des zones de transit des différentes espèces.

Dimension normative :

Il conviendra de préserver la matrice écologique inhérente à la trame verte et bleue, en évitant toute rupture des corridors de biodiversité existants qui pourraient engendrer des aménagements (voirie). Le projet d'extension urbaine est respectueux de l'ensemble de ces composantes et s'insère parfaitement dans la trame.

Dimension instrumentale :

- Les aménagements à opérer sur le territoire n'apparaissent pas comme des nuisances à l'environnement ;
- L'évaluation environnementale tendra à confirmer la durabilité du projet.

Une attention portée au foncier agricole et au petit patrimoine rural

Dimension cognitive :

Le développement récent de la commune n'a pas donné lieu à du grignotage du parcellaire agricole, cette dernière étant circonscrite par des espaces boisés. Le territoire communal est caractérisé par l'existence d'entités isolées, représentatives de son identité et de grande importance pour son patrimoine architectural. Les hameaux et fermes sont souvent définis comme l'assiette des projets envisagés par leurs habitants.

Dimension normative :

Le PLU devra encadrer les éventuels projets envisagés en dehors des zones urbaines et à urbaniser. Les nouveaux aménagements devront se faire à proximité de l'existant et dans le respect des qualités paysagères du site et de son environnement.

Dimension instrumentale :

- Les modalités concernant les projets et extensions (implantation, volumétrie, colorimétrie) seront spécifiées dans le règlement du PLU.

CORPS DE DOCUMENTS

Schéma 6 : Rennes-les-Bains en 2030 ; SOLiHA-Méditerranée, 2016



Des dynamiques de développement urbain
fondées sur un nouveau projet urbain et la
multimodalité des déplacements



Un centre-bourg proposant une gamme d'équipements, commerces et services en adéquation avec le projet urbain mis en oeuvre



Une ouverture à urbanisation étudiée en fonction des risques recensés, respectueuse des limites naturelles et des enjeux environnementaux identifiés



Une mise en cohérence entre centre ancien et nouveau quartier, avec aménagement des axes de circulation et définition de cheminements piétons



Un village-rue retravaillé en termes de partage de l'espace, assurant la multimodalité des déplacements



Organiser le stationnement groupé, repositionné en périphérie immédiate du nouveau quartier, proche de l'EHPAD et des nouveaux équipements



Un projet urbain fondé sur le lien social, avec l'aménagement d'un espace public favorisant les rencontres intergénérationnelles et le dynamisme saisonnier



Un projet d'habitat abouti, fondé sur l'accueil des actifs du territoire et soucieux de développer son offre en hébergement touristique



Une extension du camping pour diversifier et dynamiser l'activité touristique

Rennes-les-Bains en 2030

1. Un développement adapté au site

La commune n'est ni un pôle d'emploi, ni un pôle de services. Ainsi, le PADD permet d'envisager un modèle résidentiel avec un développement de l'activité touristique. Ces orientations permettront de dynamiser la commune, de conforter son école, et ainsi de retrouver une population relativement jeune. En 2030, Rennes-les-Bains devra donc être le reflet d'une inscription dans un développement vertueux tout en conservant son aménité environnementale. 350 habitants sont escomptés à l'horizon 2030, soit une hausse de 92 habitants. Pour une taille des ménages envisagée à hauteur de 2,1, cela correspond la construction de 44 nouveaux logements. Cependant, l'élaboration en parallèle du PLUi oblige à modérer cette production envisagée. Le projet communal prévoira donc une production de **22 nouveaux logements** :

- 2 sur les potentiels de restructuration ;
- 20 sur une ouverture à urbanisation.

2. De la diffusion à la consommation d'espace modérée

Outre le but de freiner l'artificialisation des sols, la gestion économe de l'espace promeut un modèle de développement urbain économe quant à son impact environnemental, moins dépendant des énergies fossiles et plus précautionneux en réseaux et équipements, base d'un développement plus équilibré et responsable. La ville doit être imaginée de manière à correspondre à tous les usages, et dès lors rétablir un équilibre fragilisé par les pratiques qui ont accompagné son développement jusqu'à aujourd'hui. Le PLU de Rennes-les-Bains s'établira dans ce principe premier, programmant à long terme un processus de concentration urbaine planifié, en lieu et place d'une politique de diffusion répondant à une logique opportuniste.

Cette démarche, qu'elle concerne l'habitat, les déplacements ou l'économie par la préservation de l'identité rurale du territoire, tendra ainsi vers un urbanisme davantage maîtrisé et protecteur des espaces ruraux et naturels.

De 1998 à 2016, **3,03 ha nets d'espace ont été consommés** pour 7 habitations, soit environ 4328m² par logement, pour une consommation annuelle de 1683m². Le projet entend mettre en application une ouverture à urbanisation durable mais répondant aux objectifs du projet communal. La superficie des zones prévues à cet effet ne dépassera pas celle engendrée par le rythme de construction opéré au cours des 18 dernières années.

Les zones à urbaniser seront localisées :

- en surplomb des résidences au Nord-Ouest du village, sur une superficie restreinte afin de limiter l'artificialisation des sols sur cette zone soumise à des risques importants ;
- sur le plateau au Nord-Est du village.

3. Une politique d'urbanisme qualitative, garante du cadre de vie et de la préservation de l'environnement

Le développement de la commune préservera :

- son identité : formes urbaines traditionnelles, lien social ;
- ses composantes structurelles : raccordement aux réseaux existants ;
- ses composantes naturelles et paysagères.

L'enveloppe urbaine sera travaillée dans un souci de préservation du cadre de vie, et du mode de vie inhérent aux petites communes rurales. Par extension, les marges naturelles seront préservées.

La polarité formée par les équipements du village-rue (Mairie, église, école, commerces et services) sera davantage affirmée, et ce notamment parce que les aménagements de voirie permettront de relier le centre-bourg aux différentes zones ouvertes à urbanisation que constituent le projet. Ces dernières seront aménagées et structurées de manière à ce qu'elles soient fonctionnelles. Elles auront pour fer de lance la promotion des mobilités douces et des interactions sociales. De surcroît, des espaces de parking seront clairement définis et aménagés dans le centre-bourg et dans la zone à urbaniser, de manière à éviter un stationnement anarchique et une congestion urbaine. Enfin, des cheminements piétons seront définis dans le village-rue, pour sécuriser l'accès aux équipements et commerces, mis aussi en périphérie afin de créer un lien logique entre les différentes zones urbaines, avec la réhabilitation des sentiers existants (aménagements avec matériaux spécifiques et sécurisation du site pour permettre un accès à tous).

Les atouts touristiques de la commune seront mis en valeur en adaptant les équipements, commerces et services à la structure de sa population, pour correspondre aux besoins exprimés par les habitants à l'année (notamment aux familles qui composent les actifs travaillant sur le territoire communal), mais aussi aux touristes et résidents occasionnels.

Chacune de ces thématiques s'inscrit dans une gestion économe et durable de l'espace et sont en mesure de garantir l'urbanité de Rennes-les-Bains.

Lexique

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : ce sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel apparus en France en 2010 avec la Loi Grenelle II. Les OAP sont une des pièces constituant les PLU et concernent le même cadre territorial. Ainsi, un PLU communal n'inclut que des OAP relatives à l'aménagement de certains quartiers (urbanisation des zones AU, échéancier des équipements publics...), tandis qu'un PLU intercommunal y ajoute des dispositions sur l'habitat ou les transports. Dans le respect du PADD et des documents plus généraux, tels que le SCoT, elles définissent la gestion de l'espace sur des quartiers à enjeux spécifiques.

Multimodalité : il s'agit de l'existence de différents modes de transports pour un seul et même trajet. Dans le domaine des politiques de transports, cette approche atteste de la volonté de développer des chaînes de transport alternatives à la route ou l'utilisation de véhicules particuliers dont l'impact environnemental est considéré comme trop négatif.

NATURA 2000 : c'est un réseau qui répertorie les sites naturels ou semi-naturels de l'Union Européenne ayant une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. La commission européenne, en accord avec les Etats membres, a fixé le 21 Mai 1992, le principe de ce réseau européen de zones naturelles d'intérêt communautaire. L'objectif est de favoriser le maintien de la diversité des espèces et des habitats naturels sur l'ensemble de l'espace communautaire en instaurant un ensemble cohérent de sites remarquables, appelés « sites NATURA 2000, » tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles (Conseil de l'Europe, 1992).

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : l'inventaire des ZNIEFF est un programme d'inventaire naturaliste et scientifique, établi à l'échelle nationale à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'environnement. C'est un outil de connaissance du patrimoine national de la France. Il différencie les ZNIEFF de type 1 (sites de superficie limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale et européenne), et les ZNIEFF de type 2 'grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes, qui peuvent inclure plusieurs ZNIEFF de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère).

Trame verte et bleue (TVB) : elle désigne officiellement depuis 2007 un des grands projets nationaux français issus du Grenelle de l'Environnement. Elle a pour but de limiter la perte de biodiversité en préservant et en restaurant les continuités écologiques. C'est donc un outil d'aménagement du territoire qui vise à reconstituer les différents réseaux écologiques à l'échelle nationale. Par réseau écologique, on désigne un ensemble de mêmes milieux qui sont connectés entre eux. La trame verte est représentée par les milieux boisés et prairiaux, la trame bleue par les cours d'eau, retenues d'eau et zones humides associées.

Urbanité : elle renvoie à la définition de ce qui fait ville ; le géographe Jacques Lévy définit ce qui fait ville par son urbanité, soit la conjonction de deux facteurs : densité et diversité des objets de société. Elle permet de qualifier des sous-espaces selon des gradients d'urbanité, à savoir de la plus grande à la plus faible. Ce modèle comparatif devient ainsi un instrument de mesure élémentaire et universel de la ville. Est urbain ce qui est organisé de manière à favoriser les échanges, en prenant compte de tous les besoins (matériels, culturels, sociaux...) et en optimisant les ressources.