

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

Tampon de la Commune	Tampon de la préfecture

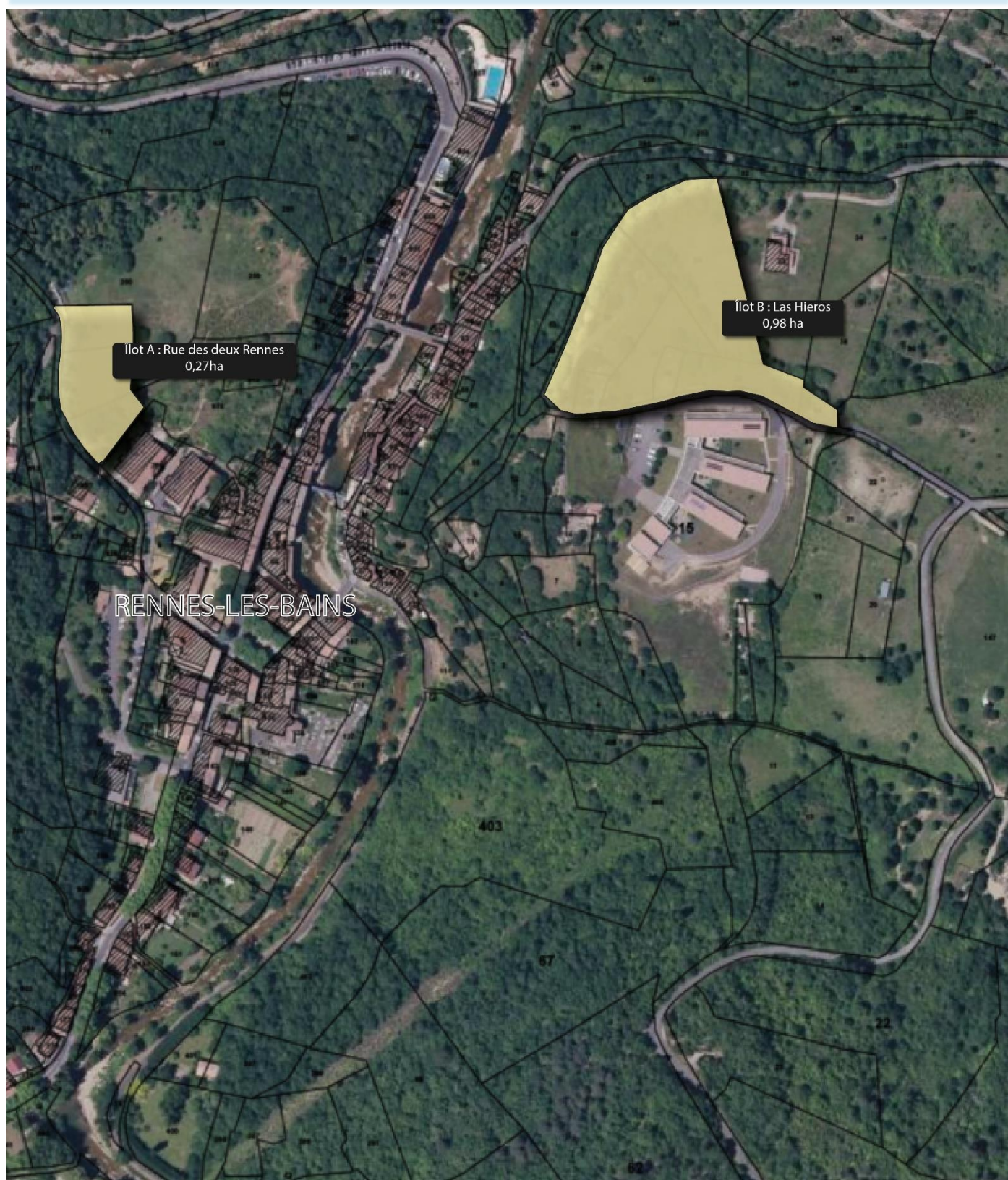
Prescription	
Enquête publique	
Approbation	

Table des matières

VUE D'ENSEMBLE	5
SECTEUR NORD-OUEST : RUE DES DEUX RENNES	6
1. Etat initial du site	7
1.1. Cadre naturel du site	7
1.2. Formes bâties à proximité	7
1.3. Accessibilité, équipements, VRD	7
2. Superficies	7
3. Les principes d'aménagement	7
3.1. Densité recherchée	7
3.2. Principes de desserte	7
3.3. Intégration paysagère	7
LAS HIEROS	8
1. Etat initial du site	9
1.1. Cadre naturel du site	9
1.2. Formes bâties à proximité	9
1.3. Accessibilité, équipements, VRD	9
2. Superficies	9
3. Les principes d'aménagement	9
3.1. Densité recherchée	9
3.2. Principes de desserte	9
3.3. Intégration paysagère	10
BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	11

CORPS DE DOCUMENTS

Schéma 1 : Vue d'ensemble ; SOLiHA-Méditerranée, 2017



VUE D'ENSEMBLE

Les zones à urbaniser sur lesquelles portent les Orientations d'Aménagement et de Programmation représentent une superficie d'environ **1,25 ha** dont environ **1ha** concernant spécifiquement les zones à bâtir.

L'identification de ces zones vise :

- D'une part, à mener un travail sur l'existant dans la continuité de la trame bâtie du centre-bourg, en urbanisant au Nord-Ouest du village, le long de la Rue des deux Rennes, sur le rare foncier disponible et non soumis aux risques naturels au marge immédiate de l'enveloppe urbaine ;
- D'autre part, à permettre à la commune de mettre à profit le foncier disponible sur le plateau en amont, Las Hiéros, à l'écart de l'enveloppe urbaine définie, mais à proximité d'aménagements préexistant sur ledit secteur. La création d'une zone à urbaniser à l'écart de la trame bâtie existante est rendue nécessaire du fait de l'absence de foncier disponible en continuité du bourg principal. Elle est rendue possible, notamment dans la mesure où le secteur choisi n'engendrera pas le recul des marges naturelles qui sont clairement définies aux abords des ensembles urbanisés.

L'organisation du bâti, les densités urbaines recherchées, les formes urbaines, l'aménagement d'espaces publics et l'intégration du végétal, devront être travaillés afin de prévoir des extensions urbaines adaptées à leur environnement, et au patrimoine urbain des entités de Rennes-les-Bains.

Le respect des enjeux en termes de cohérence urbaine et paysagère, sera tributaire de la nature de l'urbanisation :

- Définition des densités ;
- Principes de desserte efficaces ;
- Accompagnement végétal ;
- Aménagement paysager ;
- Gestion de la mitoyenneté.

SECTEUR NORD-OUEST : RUE DES DEUX RENNES

Schéma 2 : Secteur Nord-Ouest, rue des deux Rennes ; SOLiHA-Méditerranée, 2017



1. Etat initial du site

1.1. Cadre naturel du site

La zone AU considérée se situe en marge Nord-Ouest de Rennes-les-bains, en surplomb du centre-bourg, dans la continuité de la trame bâtie.

Le secteur appréhendé n'impacte actuellement pas l'activité agricole. Il concerne une prairie permanente. Il ne présente pas de sensibilité paysagère forte : localisé en hauteur et à proximité de boisements, à l'arrière de deux logements collectifs, le site n'offre aucune vue entrante depuis le village ni depuis les grands axes qui parcourent le territoire communal. Il s'agit d'une entrée de ville peu pratiquée, ne nécessitant pas un marquage fort. La pente du terrain est relativement importante, et le point le plus haut du secteur offre quelques vues sortantes sur les toitures du village et les montagnes.

1.2. Formes bâties à proximité

Les constructions présentes en marge de la zone sont pour partie des logements collectifs saisonniers en R+2. Les bâtiments en vis à vis depuis la Rue des Deux Rennes sont des constructions pavillonnaires implantées sur des parcelles de 1200 à 1500m², sur des parcelles très végétalisées. La typologie envisagée devra donc rester dans cet esprit. Une cabane est également présente sur la parcelle 877.

1.3. Accessibilité, équipements, VRD

L'îlot est délimité sur sa partie Ouest par la Rue des Deux Rennes, matérialisée par une voie non carrossable et dont les possibilités d'élargissement sont extrêmement restreintes (pente, végétation).

La zone AU considérée est raccordée au réseau d'assainissement collectif et est correctement défendue contre le risque incendie, une borne étant implantée à proximité des logements collectifs.

2. Superficies

Cadastre	Superficie
Parcelle 261	930 m ²
Parcelle 260 (pour partie)	1276 m ²
Parcelle 877	483 m ²
Total	0,27 ha

3. Les principes d'aménagement

L'intégration des constructions de cette zone AU au sein de la trame bâtie existante relève de l'harmonisation avec l'existant en imitant les formes urbaines environnantes sur un modèle pavillonnaire.

3.1. Densité recherchée

Bénéficiant d'un raccordement au réseau d'assainissement et de la proximité du centre-bourg, le secteur permet d'envisager un modèle pavillonnaire. La faible superficie de la zone fait état de l'implantation de 3 logements sur des parcelles de 950m² en moyenne, pour une densité d'environ 11 logements par hectare.

3.2. Principes de desserte

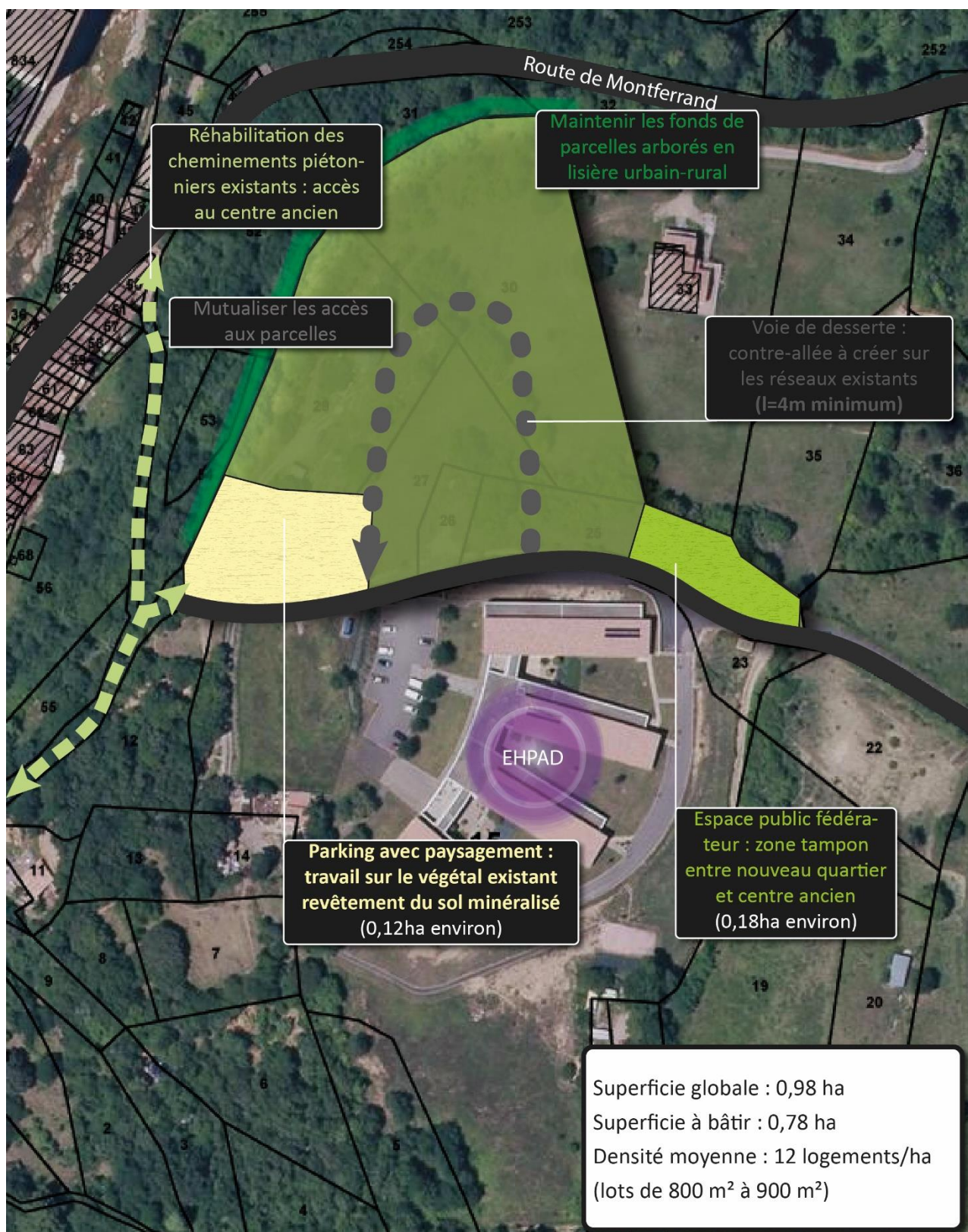
Une contre-allée interne à la zone en appui de la Rue des Fangalots sera à prévoir pour desservir les parcelles. On pourra également prévoir un aménagement piétonnier en appui de cette voie.

3.3. Intégration paysagère

Du fait du recul important de la zone par rapport aux axes de circulation les plus pratiqués, et du caractère éminemment naturel du site environnant à proximité immédiate, il conviendra simplement de continuer l'urbanisation sur le modèle pavillonnaire des habitations alentours. Le peu de constructions prévues sur le secteur ne contraint pas à un aménagement d'ensemble fixant des modalités autres que celles indiquées dans le règlement.

LAS HIEROS

Schéma 3 : Las Hiéros ; SOLiHA-Méditerranée, 2017



1. Etat initial du site

1.1. Cadre naturel du site

La zone AU considérée se situe sur le plateau au Nord-Est du centre historique, marquant une rupture avec la trame bâtie du centre historique.

Ici également, l'activité agricole ne sera que moindrement impactée, les parcelles concernées étant majoritairement représentées par des prairies permanentes. Quelques vues entrantes sont offertes sur le site depuis la Route de Montferrand, depuis le hameau éponyme, et depuis la voie communale circonscrivant le site sur ses marges Est. De grands ensembles boisés sont localisés dans la partie Sud-Ouest de la zone et sur la totalité de sa marge Ouest.

1.2. Formes bâties à proximité

Le secteur appréhendé est déjà ponctué d'éléments bâtis :

- L'EHPAD, circonscrit sur ses marges Nord et Ouest par la zone AU ;
- Un logement de type habitat pavillonnaire, implanté sur une parcelle de 4800m² scindant quasiment le site en deux secteurs distincts.

1.3. Accessibilité, équipements, VRD

Le secteur est délimité sur sa partie Nord par la Route de Montferrand. Une voie interne carrossable a été aménagée dans le cadre de l'édification de l'EHPAD. Elle offre un accès à une voie communale permettant de rejoindre la RD14 au Sud du Village. La zone AU considérée est raccordée au réseau d'assainissement collectif et est correctement défendue contre le risque incendie, deux bornes ayant été aménagées à l'occasion de la construction de l'EHPAD

2. Superficies

Cadastre	Superficie
Parcelle 29 (pour partie)	2496 m ²
Parcelle 24	265m ²
Parcelle 25	1195 m ²
Parcelle 26	327m ²
Parcelle 27 (pour partie)	1313 m ²
Parcelle 30	4205 m ²
Total	0,98 ha

3. Les principes d'aménagement

L'intégration des constructions de cette zone AU au sein de la trame bâtie existante relève des enjeux suivants :

- Mettre en avant les mobilités douces pour un quartier apaisé propice à l'installation de nouveaux ménages ;
- Penser l'aménagement d'espaces partagés efficaces, permettant les rencontres intergénérationnelles, favorisant la dynamique sociale du nouveau quartier ;
- Marquer l'entrée de ville et travailler la lisère agro-urbaine à l'Est ;
- Prévoir un parking pour compléter l'offre de l'EHPAD et proposer des places de stationnement ouvertes au public ;
- Prévoir un parcellaire resserré pour une consommation d'espace durable.

3.1. Densité recherchée

L'aménagement d'espaces publics nécessaire à la cohérence de l'ensemble et au bien-être des habitants représentera 20% de la superficie du secteur (hors voirie existant préalablement). Ainsi, 1,76ha seront alloués à la création des 17 logements, pour des parcelles comprises entre 800 et 850m², soit, pour le parc de logements, une densité brute de 10 à 11 logements par hectare, et une densité nette (hors 20% VRD) de 12 logements par hectare.

3.2. Principes de desserte

Il conviendra d'aménager des liaisons piétonnières permettant aux habitants du quartier de rejoindre le centre-bourg sans utiliser la voiture.

De surcroît, il faudra mutualiser les accès de la zone située à l'Est du périmètre.

Enfin, une voie de desserte de type « contre-allée » permettra d'accéder à l'ensemble des parcelles localisées à l'Ouest du périmètre, actuellement enclavées et ne permettant aucun aménagement viable. Ses dimensions seront de 4m minimum pour

une longueur indicative de 90m. Une aire de retournement, de préférence végétalisée, sera également prévue, avec éventuellement des places de stationnement.

3.3. Intégration paysagère

La construction de logements se fera selon un modèle pavillonnaire selon des modalités similaires à celles qui caractérisent l'habitation existante intégrée dans le périmètre de l'OAP.

L'espace de parking pourra répondre à une intégration paysagère spécifique, en conservant les arbres existants sur l'emplacement réservé ou avec de nouvelles plantations, et en optant pour un revêtement du sol minéralisé.

Un espace public, localisé à l'Ouest du périmètre (donc à proximité de l'EHPAD et des habitations) aura une vocation fédératrice. Il fera office de tampon entre les cheminements piétonniers permettant l'accès au centre-ville et la zone d'habitation, le rendant pleinement fonctionnel en tant qu'espace de transition des flux piétonniers. Le végétal y tiendra une place importante et des équipements à vocation de loisirs (jeux, jardins partagés, etc.) pourront y être envisagés.

La lisière urbain-rural devra être travaillée, notamment à l'Est du périmètre, afin de ne pas constituer une rupture trop importante. Le nouveau quartier devra être abordé depuis l'extérieur de manière à ce qu'il s'intègre correctement avec le paysage naturel qui caractérise le territoire communal.

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

	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

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 permettant de répondre aux besoins de Rennes-les-Bains. Cette dernière engendrera **une consommation foncière 1,25ha, soit en net pour de l'habitat, 1ha**. Avec une superficie moyenne de 830m² par logement pour 12 constructions au total, calculée après rétention de 20% de la superficie totale pour l'espace public, on se dirige vers **une densité nette de 12 logements par hectare, pour une consommation annuelle nette de 769m² pour de l'habitat**.

Le calcul au prorata de consommation foncière annuelle permet d'attester de la durabilité du projet, qui n'engendrera pas de consommation d'espace supérieure à celle opérée depuis 1998, soit 48,5% de cette dernière. En revanche, les crues que Rennes-les-Bains a connues au cours des années 1990 et le peu de possibilités de densification de l'existant (logements vacants, dents creuses, potentiels de restructuration) entraînent un besoin de mise à disponibilité de foncier pour répondre aux objectifs de développement de la commune.

En ce sens, l'urbanisation sur les zones AU définies se fera « au coup par coup », du fait de la forte demande en logements que connaît Rennes-les-Bains et de l'incertitude concernant l'acquisition de parcelles auprès des propriétaires vendeurs. Les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation se porteront garantes d'une **consommation d'espace maîtrisée** et du **respect des objectifs** en termes de densité bâtie.