

DEPARTEMENT de l'ILLE-ET-VILAINE

Commune de **RANNÉE**

Plan Local d'Urbanisme

2- Le P.A.D.D.



APPROBATION du Plan Local d'Urbanisme de Rannée

Vu pour être annexé à la délibération
n°.....,
en date du approuvant le
Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rannée.

Le Maire

Le Groupement :



Article L.151-5 du code de l'urbanisme :

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. [...].

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le P.A.D.D. a trois rôles :

- il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune : C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.
- il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où les choix de procédures se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale,
- il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U., les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés dans le diagnostic. Il exprime le projet communal pour les 10 années à venir.

Une fois mis en corrélation les objectifs de la commune de Rannée, les conclusions du diagnostic, les objectifs figurants aux documents supra-communaux (le SCoT du Pays de Vitré notamment) et les textes réglementaires, ces objectifs se déclinent sous cinq grandes orientations :

1	Asseoir la nouvelle dynamique démographique observée depuis 2013 et adapter la production de logements aux besoins pressentis.
2	Restructurer l'agglomération et les écarts de Rannée en lien avec l'agglomération de la Guerche-de-Bretagne tout en assurant le maintien du caractère identitaire de Rannée sur l'ensemble de son territoire.
3	Adapter les orientations du développement économique de Rannée aux projets intercommunaux et aux évolutions observées récemment localement
4	Garantir la préservation des patrimoines de Rannée, son paysage et une trame verte et bleue de qualité entre la forêt de Rannée et les territoires voisins.
5	Favoriser la créativité et l'innovation ayant pour objectif d'améliorer la qualité environnementale et de vie pour les habitants du territoire de Rannée.

1

Asseoir la nouvelle dynamique démographique observée depuis 2013 et adapter la production de logements aux besoins pressentis

■ Approcher les 1300 habitants à l'horizon 2030 :

- Assurer la comptabilité du projet communal avec les objectifs de croissance moyenne affichés aux documents supra-communaux (PLH de Vitré Communauté 2016-2022, une croissance annuelle moyenne estimée à +1,35%/an sur 6 ans et SCoT du Pays de Vitré : +1,25%/an sur 15 ans) et **proposer une croissance annuelle de la population de Rannée de +1,00%**.
- Accueillir un peu plus de **120** habitants supplémentaires sur 10 ans.

■ Assurer une production de logements répondant aux attentes et aux besoins des nouveaux habitants, soit une cinquantaine de résidences principales à produire :

- En proposant une offre variée de logements et de terrains constructibles, afin de répondre à la demande de jeunes couples (primo-accédants), aux familles, personnes âgées, à mobilité réduite ou non...
- En poursuivant la remobilisation des logements du parc existant, à hauteur, en moyenne, d'un peu plus d'un logement par an sur les 10 années d'application du PLU.
- En prévoyant des surfaces suffisantes, en plus des lots existants, pour la réalisation de constructions nouvelles ;
- En autorisant le changement de destination de constructions situées en zone rurale.

■ Mettre en avant les attraits de la commune :

- En accueillant prioritairement les nouveaux habitants à proximité des équipements : les commerces, les établissements scolaires, les activités sportives et culturelles, proposée sur la Guerche-de-Bretagne et le bourg de Rannée.
- En poursuivant la réalisation d'aménagements des espaces publics participant à la préservation du caractère rural de la commune,
- En développant le réseau de liaison douce et en informant les usagers sur les possibilités de déplacements en cycle, ainsi que sur les temps de déplacements en direction de la Guerche-de-Bretagne,
- À l'échelle du Pays de Vitré, en améliorant les mobilités entre La Guerche-de-Bretagne et Retiers.

2

Restructurer l'agglomération et les écarts de Rannée en lien avec l'agglomération de la Guerche-de-Bretagne tout en assurant le maintien du caractère identitaire de Rannée sur l'ensemble de son territoire.

■ Prévoir l'accueil de la population nouvelle en zone rurale, en plus de l'agglomération :

- Que ce soit au sein de constructions existantes, par changement de destination
- Ou par comblement des espaces interstitiels entre les constructions existantes aux lieux dits de Mauhy, des Grands Ormeaux, de Lessard, de la Bécannière, Le Bas Niort et le Petit Soussigné, soit une capacité identifiée de 13 logements en constructions neuves en espace rural.

■ Une consommation de l'espace à limiter :

- En privilégiant l'optimisation des espaces bâtis et les espaces déjà viabilisés,
- En incitant à la reconquête des logements vacants,
- En respectant la densité moyenne attendue par le SCoT à 15 log./ha dans le cadre de la mise en œuvre globale du projet d'aménagement communal,
- En limitant la consommation de l'espace à moins de 3 hectares, d'espaces mixtes activités – logements, en extension de l'agglomération.

Définition des objectifs de modération de la consommation de l'espace		
	2008-2017	2018-2030
Gain de population (en nombre d'habitants)	35	143
Production de résidences principales	11	60
Reconquête logements vacants et changement de destination et densification en espace rural	0	LV = 3 Changement de destination et densification de hameau = 14
Lots viabilisés et densification	28	8 lots
Surf. viabilisées dédiées à l'activité	3,13 ha	/
Reste à produire	/	35 logements
Surface mobilisées à mobiliser pour les logements	5,62 ha environ	3 ha
Densité	11 logements par hectare	18 logements par hectare
Consommation annuelle	0,56 hectare	0,2 hectare

3 Adapter les orientations du développement économique de Rannée aux projets intercommunaux et aux évolutions observées récemment localement

■ Réorganiser les espaces dédiés aux activités artisanales et industrielles :

- Assumer le caractère résidentiel de Rannée et permettre l'installation des activités artisanales et de services, compatibles avec la proximité d'habitation.
- Pour toutes les autres activités, informer sur la situation des espaces dédiés à l'installation et au développement des activités économiques à l'échelle de l'agglomération de La Guerche-de-Bretagne/Rannée, voire de Vitré Communauté.
- Profiter de l'attrait et du dynamisme observé sur les communes voisines grâce à l'axe Rennes-Angers.



■ Au sein de l'agglomération, permettre la mixité d'usage des sols activités – habitats

- Faciliter l'installation d'activités commerciales et de services, afin de proposer une offre de proximité aux habitants de Rannée.
- Assurer l'intégration des bâtiments d'activités économiques dans le tissu urbain en définissant des prescriptions relatives à l'aspect et aux volumes des bâtiments et des aires de stockage, afin de ne pas générer de nuisances visuelles aux habitants

■ Permettre le développement des activités économiques implantées en zone rurale :

- Accepter le développement des activités économiques, notamment d'horticulture, qui ne peuvent trouver place qu'en zone rurale.
- Pour les artisans installés en zone rurale, autoriser leur évolution dans l'enveloppe bâtie existante. Permettre leur installation au sein de corps de ferme vacant, ce qui participera au maintien du patrimoine bâti de caractère de Rannée (sous réserve d'un avis positif de la CDPENAF). En revanche, en cas de nécessité d'extension des constructions existantes attachées à l'activité, elles devront trouver place sur des espaces dédiés aux activités artisanales/industrielles.

■ Assurer le maintien de l'agriculture, activité économique importante à Rannée :

- Préserver l'espace agricole en maîtrisant l'étalement urbain et en protégeant à long terme les terres agricoles par un affichage clair des limites de l'agglomération.

- Définir des prescriptions en matière d'aspect pour assurer l'intégration des bâtiments au sein du tissu bâti existant : des teintes et des volumes simples, masquer les aires de stockage, adapter l'implantation des constructions à la topographie du site.
- Veiller à ce que les changements de destination admis, pour les constructions situées en zone rurale, ne génèrent pas un mitage des terres agricoles.
- Favoriser les projets de développement économique agricole et permettre les changements de destination attachés à ce développement économique : local de vente directe, laboratoire, nouveaux logements de fonction...
- Faciliter la mise en œuvre des projets de production d'énergie : le photovoltaïque sur toiture, la méthanisation, ... tout en veillant à ce que ces installations ne portent pas préjudice à la stabilité économique du site d'exploitation agricole.

■ Poursuivre la valorisation touristique du territoire :

- Assurer le maintien de chemins participant aux maillages du territoire communal en complément des circuits de vélo-promenade.
- Permettre le développement de l'offre d'hébergement dans le cadre de projet de valorisation du patrimoine bâti.



4 Garantir la préservation des patrimoines de Rannée, son paysage et une trame verte et bleue de qualité entre la forêt de Rannée et les territoires voisins.

■ Assurer la préservation du patrimoine bâti implanté en zone rurale ou au sein de l'agglomération :

- Identifier les éléments du patrimoine bâti, à l'image de la Perrière, mais aussi les murs de clôture, puits, fours... au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Identifier les constructions susceptibles de changer de destination en zone rurale,
- Rénover durablement : avoir prioritairement recours aux technologies soucieuses de l'environnement, sans dénaturer la construction initiale.

■ Conserver le caractère identitaire de Rannée : lors de la mise en œuvre de projets de constructions et d'aménagements nouveaux, atténuer le contraste entre les constructions comprises en périmètre des Monuments Historiques et le reste du territoire :

- Assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans un environnement bâti existant en conjuguant les objectifs de densité, les volumétries des constructions voisines, des implantations favorables (masque solaire et respect de la topographie, de l'organisation sous forme de cours ou de longère), l'aspect et les teintes des matériaux.
- Pour les constructions neuves de type « traditionnel », proposer des volumétries, des teintes et intégrer des « marqueurs » observés sur les constructions traditionnelles locales : lucarne, implantation des cheminées, proportion verticale des ouvertures, etc.
- Pour les constructions découlant d'une démarche de « création architecturale », proposer des prescriptions : volumétries, teintes, hauteurs... afin de limiter leur impact dans le paysage

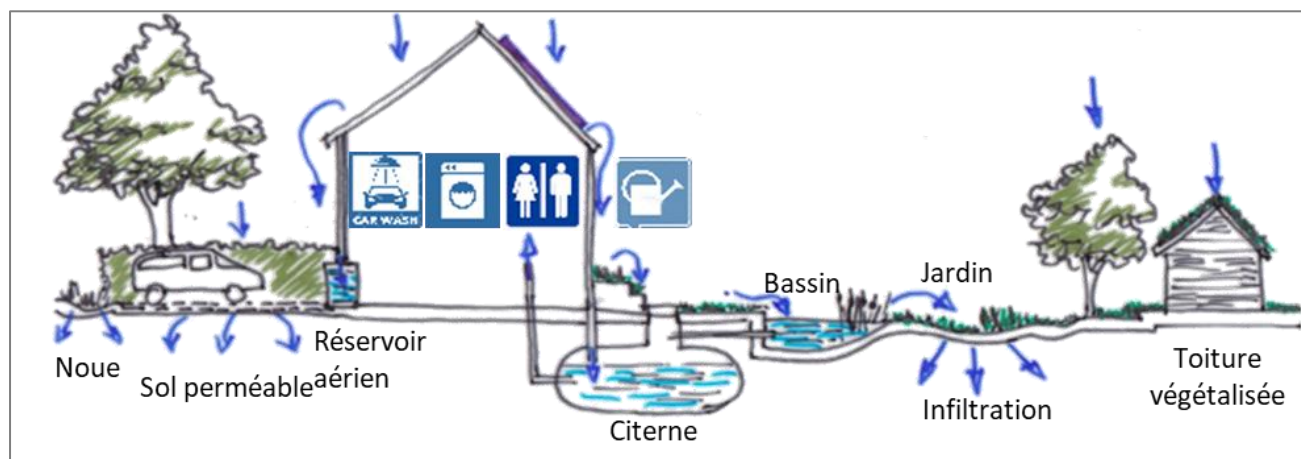
■ Définir une trame verte et bleue cohérente à l'échelle communale et en continuité avec les territoires voisins :

- Identifier et protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue : zones humides, plans d'eau, cours d'eau, éléments bocagers, boisements et bosquets.
- Assurer les continuités entre la forêt de la Guerche, zone source de biodiversité d'intérêt régional, et les territoires voisins.
- Définir des mesures de compensation lorsque la suppression de haies est rendue nécessaire à l'activité économique locale, dans le but de conserver le linéaire de haie bocagère existant.
- Concilier liaisons piétonnes et trame verte au sein de l'agglomération afin d'y retrouver une certaine perméabilité.



5 Favoriser la créativité et l'innovation ayant pour objectif d'améliorer la qualité environnementale et de vie pour les habitants du territoire de Rannée

■ **Profiter de la ressource en eau et la valoriser, en particulier la pluie**, notamment par une gestion alternative des eaux pluviales, que ce soit sur les espaces publics ou dans le cadre de la mise en œuvre de projets de particuliers (citerne de récupération des EP, noue, infiltration à la parcelle...).



■ **Construire durablement** : encourager l'utilisation d'énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement. Anticiper la RT 2020, visant la réalisation de maison à énergie positive, en définissant des principes simples d'implantation des constructions : orientation, distance vis-à-vis de la construction voisine,... tout en conservant les caractéristiques globales observées sur les constructions anciennes (longères ou en U).

■ **Intégrer dès la conception des projets la problématique de la gestion des déchets** : dans la réalisation des constructions comme dans la vie quotidienne, par la réduction des quantités à la source et la réutilisation des matériaux, en prévoyant des espaces dédiés aux équipements nécessaires au fonctionnement des services de réputation...

■ **Permettre la mise en œuvre des nouvelles techniques et technologies de production d'énergie, mais pas au détriment de la qualité et de l'harmonie des constructions** : Permettre un équipement des habitations dans le respect des proportions de la construction (implantation des panneaux photovoltaïques en prolongement des ouvertures ou sur le corps de bâtiment secondaire,...).

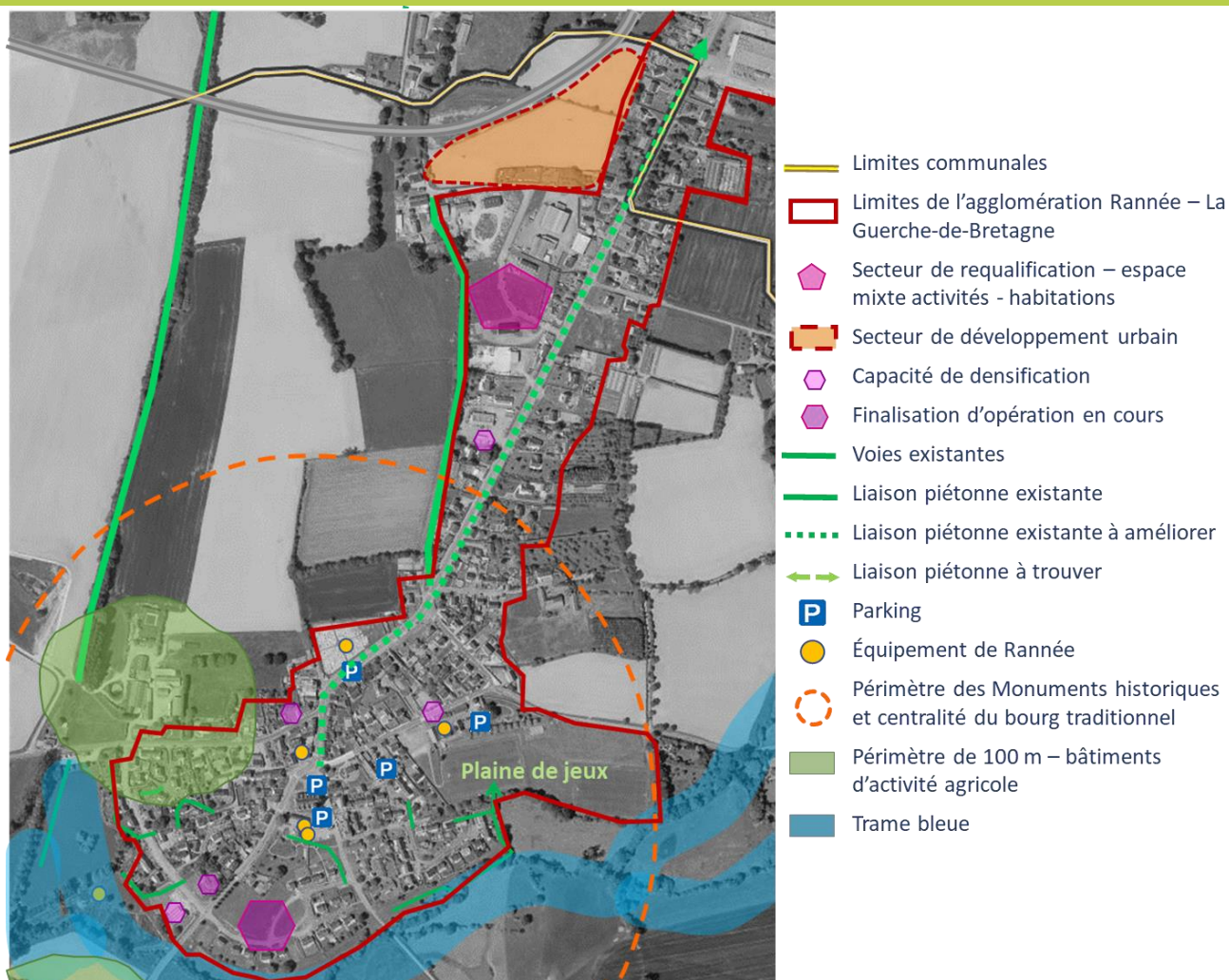


■ **Encourager les projets de production d'énergies renouvelables** : Mobiliser les ressources visant à produire localement de l'énergie : le photovoltaïque (sur bâtiments et non sous forme de champs), bois énergie... sauf dans le cas de reconquête de friches (ancienne carrière, délaissés routiers, ou autres types de friches).

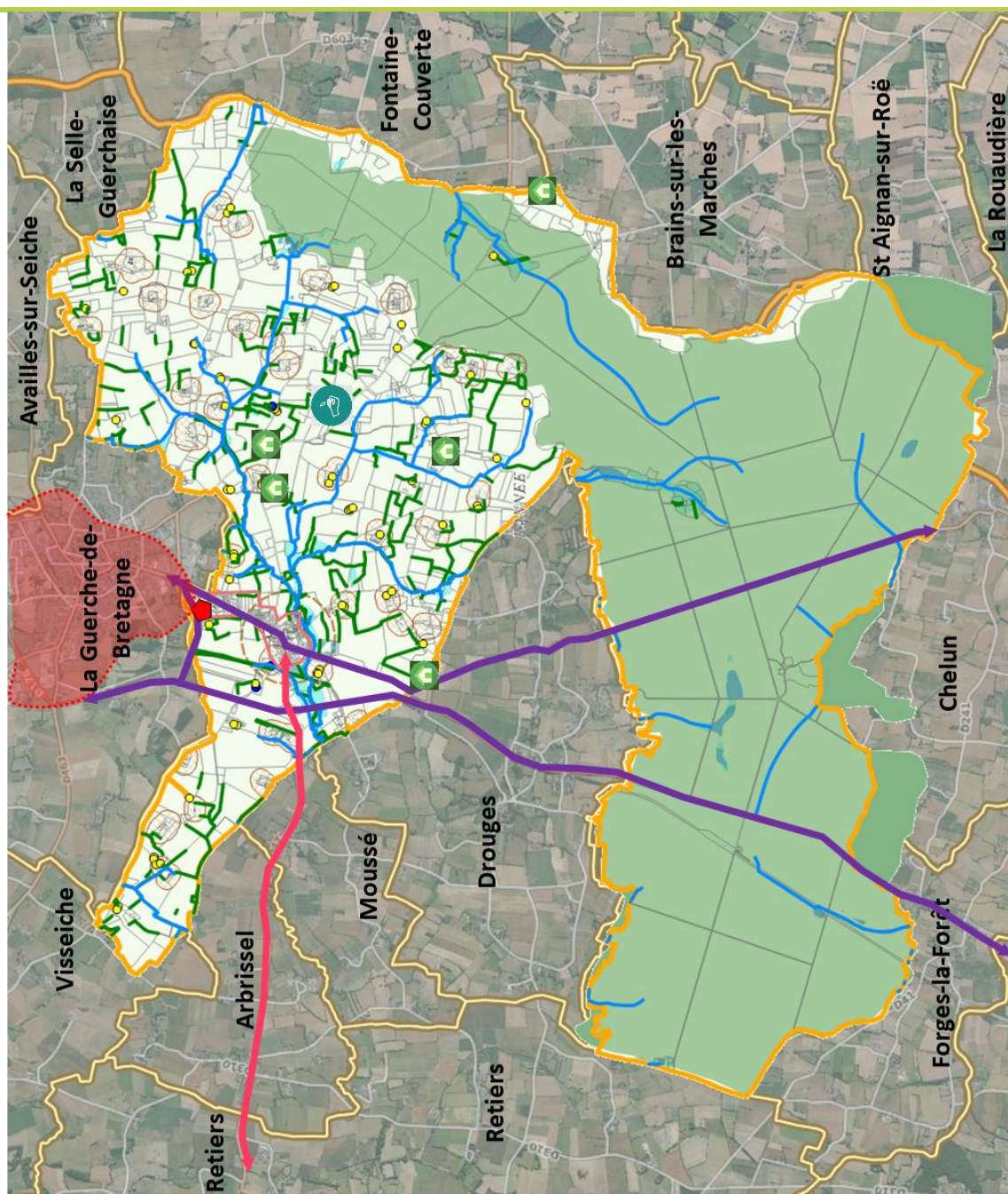
■ Limiter les besoins de déplacements individuels motorisés :

- Privilégier l'accueil de la population nouvelle au plus proche des équipements, commerces et services, pour favoriser le recours aux modes de déplacements doux.
- Améliorer la convivialité et le confort de la liaison Rannée – la Guerche-de-Bretagne pour limiter la vitesse des véhicules et développer la fréquentation de cet axe par les piétons et les cycles.
- Poursuivre les démarches engagées en faveur du co-voiturage et informer sur l'offre de transport en commun pour les déplacements quotidiens.
- Entamer une réflexion avec les communes voisines pour un développement des liens Retiers – La Guerche-de-Bretagne (vers la 2X2 voies Angers-Rennes).
- Encourager et faciliter les démarches des opérateurs pour le développement du numérique, une solution pour la modération des déplacements et le développement des emplois télé-travaillables, mais aussi un facteur important pour le développement économique local en zone rurale.

Traduction spatiale des orientations du PADD - Agglomération



Traduction spatiale des orientations du PADD - Territoire



-  Limites de l'agglomération de Rannée
-  Agglomération de la Guerche de Bretagne
-  Développement urbain de Rannée
-  500 m des MH et centre historique de Rannée
-  Patrimoine bâti à préserver / Changement de destination
-  Petit patrimoine bâti à préserver
-  Trame verte majeure - ZNIEFF
-  Haie à préserver
-  Trame bleue locale (ruisseaux, étang, ZH...)
-  Activité économique agricole
-  Distance de proximité exploitation agricole
-  Projets de photovoltaïque sur bâtiments sur l'ensemble du territoire communal.
-  voies majeures
-  Liaisons à privilégier vers Retiers
-  STECAL à vocation d'activité - horticole
-  STECAL à vocation d'habitation