

DEPARTEMENT de l'ILLE-ET-VILAINE

Commune de **RANNÉE**

Plan Local d'Urbanisme

3- Orientations d'Aménagement et de Programmation



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 :



Préambule

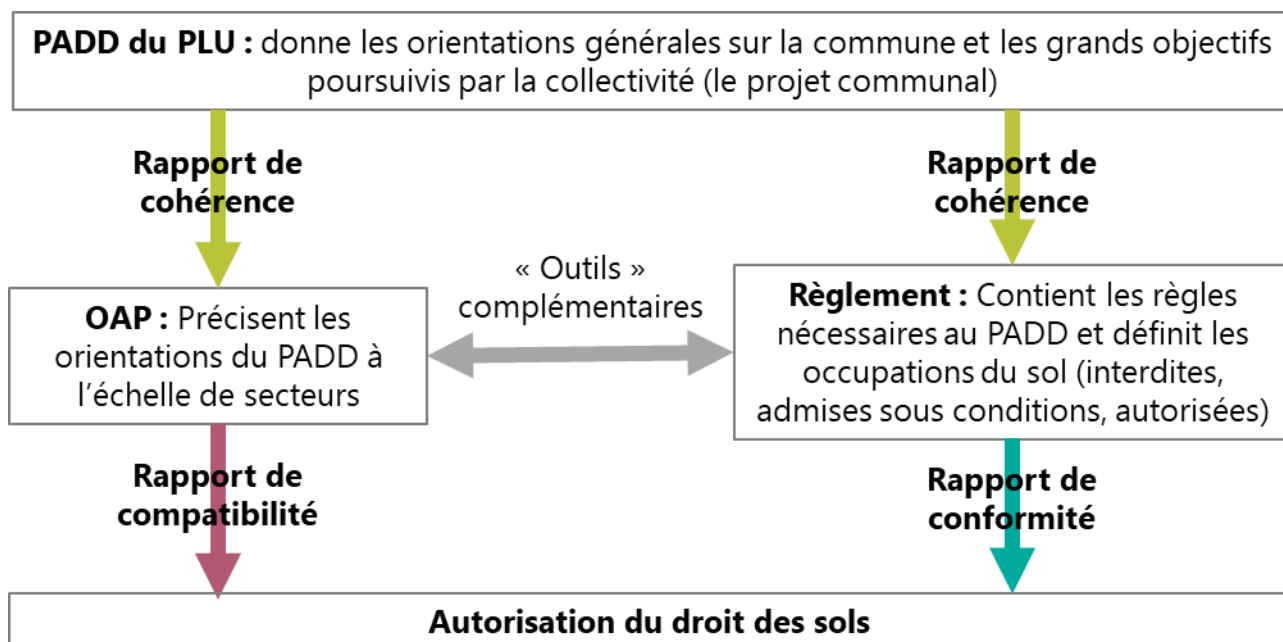
Rappels règlementaires

Article L. 151-6 du Code de l'urbanisme (extrait) : « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Article L. 151-7 du Code de l'urbanisme : « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35. »

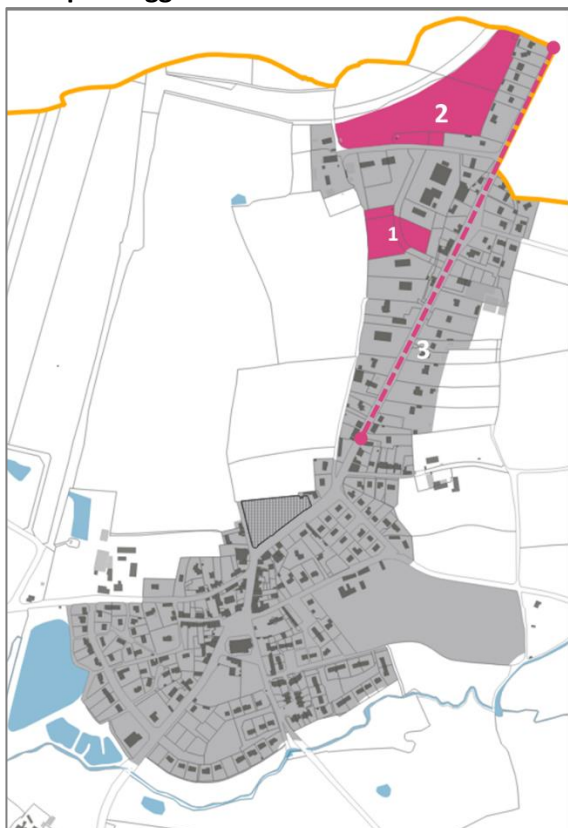
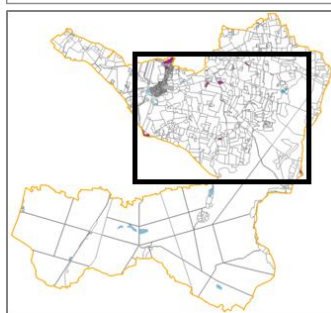
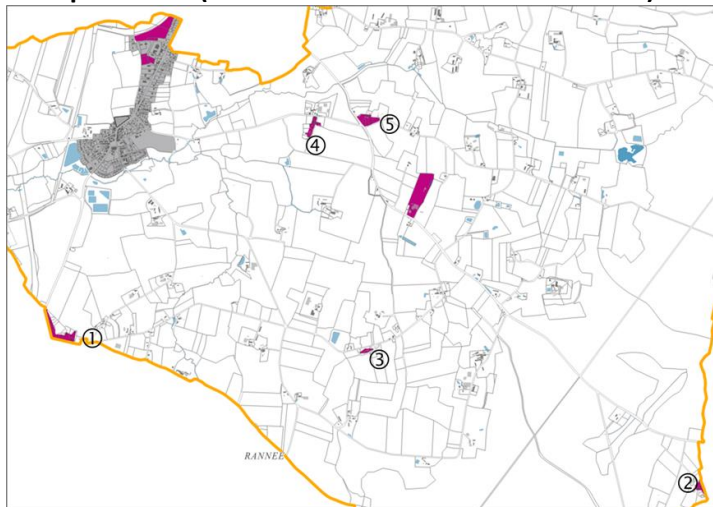
Rapport entre les OAP¹ et les autorisations du droit des sols :



¹ Orientations d'aménagement et de programmation

Les relations normatives en matière d'urbanisme :

- Rapport de conformité = interdiction de toute différence entre le règlement et l'autorisation d'urbanisme
- **Rapport de compatibilité** = implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à la commune dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.
- Rapport de cohérence = un rapport de non-contradiction.

Localisation des secteurs soumis à OAP :**En espace aggloméré :****Secteur 1 : La Croix de la Barre****Secteur 2 : La Sallerie****Secteur 3 : L'entrée d'agglomération Nord****En espace rural (moitié Nord du territoire communal)**

- 1- La Bécannière
- 2- Lessard
- 3- Le Bas Niort
- 4- Mauhy
- 5- Les Grands Ormeaux

1-La Croix de la Barre

Le schéma

-  Zone d'étude et surface constructible
-  La Rue des Artisans aménager la rue pour sécuriser l'accès aux futurs lots et sécuriser les piétons
-  Principe de liaison piétonne*
-  Haie à préserver
-  Haie à double strates à créer

* Tracé figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude



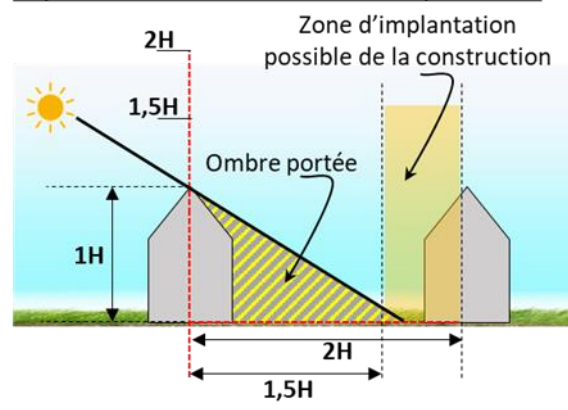
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.

Sur ce site, pourront être réalisés de petits collectifs ou des logements individuels, tout en respectant la production de neuf logements au minimum.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**

Implantation des constructions et masque solaire :



La qualité environnementale et la prévention des risques

Paysage et patrimoine : la haie existante en limite Ouest sera préservée.

Qualité environnementale : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.

Des haies seront à créer sur le pourtour de la zone afin d'améliorer les continuités écologiques au sein du tissu bâti.

La desserte par les voies et réseaux :

Le secteur est déjà desservi par la Rue des Artisans. Les accès aux lots pourront être directs sur la rue des Artisans (sous réserve d'aménagements adéquates).

Une liaison piétonne pourra longer l'ouvrage de régulation des eaux pluviales de la zone pour assurer une liaison entre le chemin creux et la rue des Artisans.

Les lots longeant la limite Ouest de la zone pourront avoir un accès direct sur le chemin creux, cet accès ne devra pas excéder 1,20m de large.

La programmation

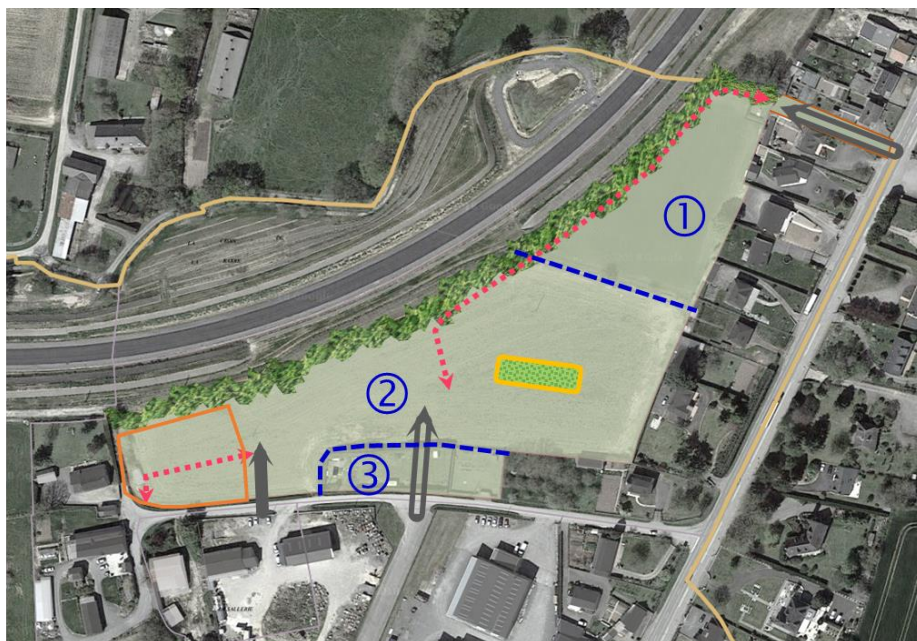
Surface totale en hectare	Surface mobilisable	Nombre minium de logements, au total	Densité minimale en nombre de logements par hectare	Echéancier
0,7398	0,5836	10	18 log./ha	Court terme

2- La Sallerie

Le schéma :

-  Zone d'étude et surface constructible
-  Limites communales
-  Accès, voie mixte à double sens
-  Accès, voie mixte à sens unique
-  Liaison piétonne*
-  Placette verte et accessible aux véhicules*
-  Principe d'îlot sans voiture
-  Haie/plantations sur talus existant à renforcer
-  ① Sous secteur

* Tracé figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude



Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble :

La zone devra faire l'objet d'une opération d'ensemble sur la totalité du périmètre ou sur un seul des sous-secteurs, le reste du secteur pouvant être aménagé dans l'un d'une autre opération, ultérieurement. Dans le cas d'une réalisation par sous-secteurs, tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.

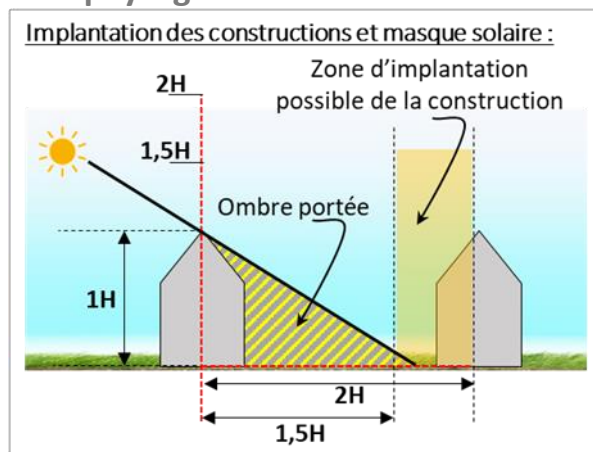
Une densité minimum de logements est indiquée. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Il sera calculé au prorata de la surface opérationnelle.

Un objectif de logements sociaux est également indiqué dans le programme de construction. Il sera à respecter pour chaque sous-secteur et sera calculé au prorata de la surface opérationnelle sauf si le(s) premier(s) sous-secteur(s) aménagé(s) comprend(nent) l'ensemble de l'objectif de logements à prix maîtrisé, à produire.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**



La qualité environnementale et la prévention des risques

Paysage et patrimoine : le merlon existant sera prolongé en direction de l'Ouest et les plantations seront renforcées en densités et en hauteur en limites du barreau de la RD178.

Qualité environnementale : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.

La desserte par les voies et réseaux :

Liaison piétonne : un réseau devra être prévu à la zone et assurer des connexions avec le réseau de liaison piétonne existant sur la Route de la Croix Barrée (ancienne RD178) et le chemin creux débouchant rue de la Croix Barrée, en limite sud-Ouest de la zone d'étude.

La voie de desserte interne à la zone devra avoir une emprise minimale pour limiter les surfaces imperméabilisée et pourra être mixte. Elle sera organisée sous la forme d'un bouclage entre le sous-secteur Nord et le sous-secteur Sud. Il pourra être défini une hiérarchisation des voies avec des sections à sens unique. Les accès viaires à la zone sont identifiés au schéma.

Si une placette de retournement doit être réalisée, il sera privilégié le recours à un revêtement perméable.

Un îlot de logements sera « sans voiture ».

La programmation

Surface totale en hectare	Logements à prix maîtrisé	Nombre minium de logements, au total	Densité minimale en nombre de logements par hectare	Echéancier
2,63	10	47	18 log./ha	Moyen/long terme

3- L'entrée d'agglomération Nord

L'urbanisation (notamment les zones d'activités) s'est développée en continu le long de cet axe entre La Guerche et Rannée sans réelle coupure d'urbanisation (1) La route offre un paysage peu intéressant : voie large, alternance bâti en retrait de voie et végétation persistante, clôtures variées... (2) A l'approche du cœur de bourg, une belle perspective sur le clocher apparaît (3) Au niveau du cimetière, une perspective dévalorisante sur des garages dénaturent l'arrivée au bourg ancien (4) Puis on accède enfin au cœur de bourg avec son église, son patrimoine bâti et ses espaces publics de qualité (5)

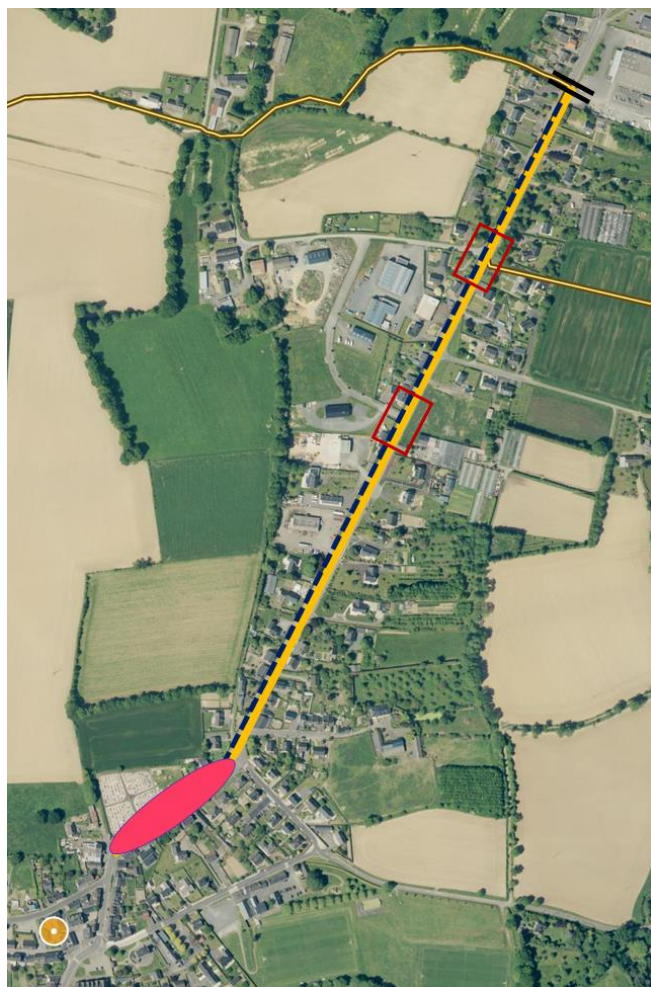


Les déplacements :

Les entrées de ville sont des secteurs stratégiques qu'il convient de mettre en valeur. Les objectifs pour l'entrée d'agglomération Nord de Rannée sont :

- De favoriser le recours aux déplacements doux en limitant le caractère routier de ces espaces et en proposant des liaisons « vertes » et sécurisantes pour les usagers, entre les points stratégiques de des agglomérations de la Guerche de Bretagne et de Rannée : site d'emplois, secteur de commerces, secteurs d'habitations, secteurs d'équipements et de services.
- De donner à cette entrée d'agglomération un environnement paysager qui soit à la hauteur de la qualité environnementale et paysagère de l'espace rural et de la qualité architecturale du cœur de bourg de Rannée.
- De limiter le caractère minéral et routier de cette entrée d'agglomération et y retrouver l'identité de Rannée.
- De prévoir l'intégration des équipements de transports publics, notamment scolaires.

Schéma d'aménagement et principes :



Fond de plan : www.geoportail.fr

== Marquer le seuil d'entrée de ville

Imaginer un aménagement simple et fonctionnel afin de créer une cohérence paysagère tout au long du cheminement :

⇒ Diminuer l'impact visuel de l'emprise de la voirie (plantation d'alignements d'arbres, massifs de vivaces et arbustes en bord de voie)

⇒ Cohérence des matériaux

⇒ Enfouissement des réseaux

⇒ Veiller à la qualité des limites espace privé / espace public

— — Sécuration des liaisons douces (piétons / vélos)

Aménager de manière qualitative les deux carrefours principaux en lien avec les secteurs à urbaniser : sécurité des différents usagers (poids lourds, automobiles, liaisons douces) qualité des paysages, effet de porte pour le cœur de ville.

Secteur stratégique déjà aménagé : constitue un point d'appel dans la perspective de l'entrée de ville, site situé proche du cœur de bourg et du cimetière => lieu idéal pour la construction d'un bâtiment (public ?) moderne et de qualité avec un soin particulier à apporter au paysage, aux limites.

La qualité environnementale et la prévention des risques :

Voici quelques ambiances à retrouver dans la réalisation des aménagements à venir, répondant aux objectifs :

- De limitation des espaces imperméabilisés,
- De sécurisation des usagers des modes de déplacements doux,
- De reconquête de l'identité locale.



@ Guillaume Sevin Paysages



@ Phytolab



@ Phytolab



Marquage des seuils
Vains, Saint-Léonard (50) C. Poder / ABEIL



Saint Aubin-des-Landes -RD34



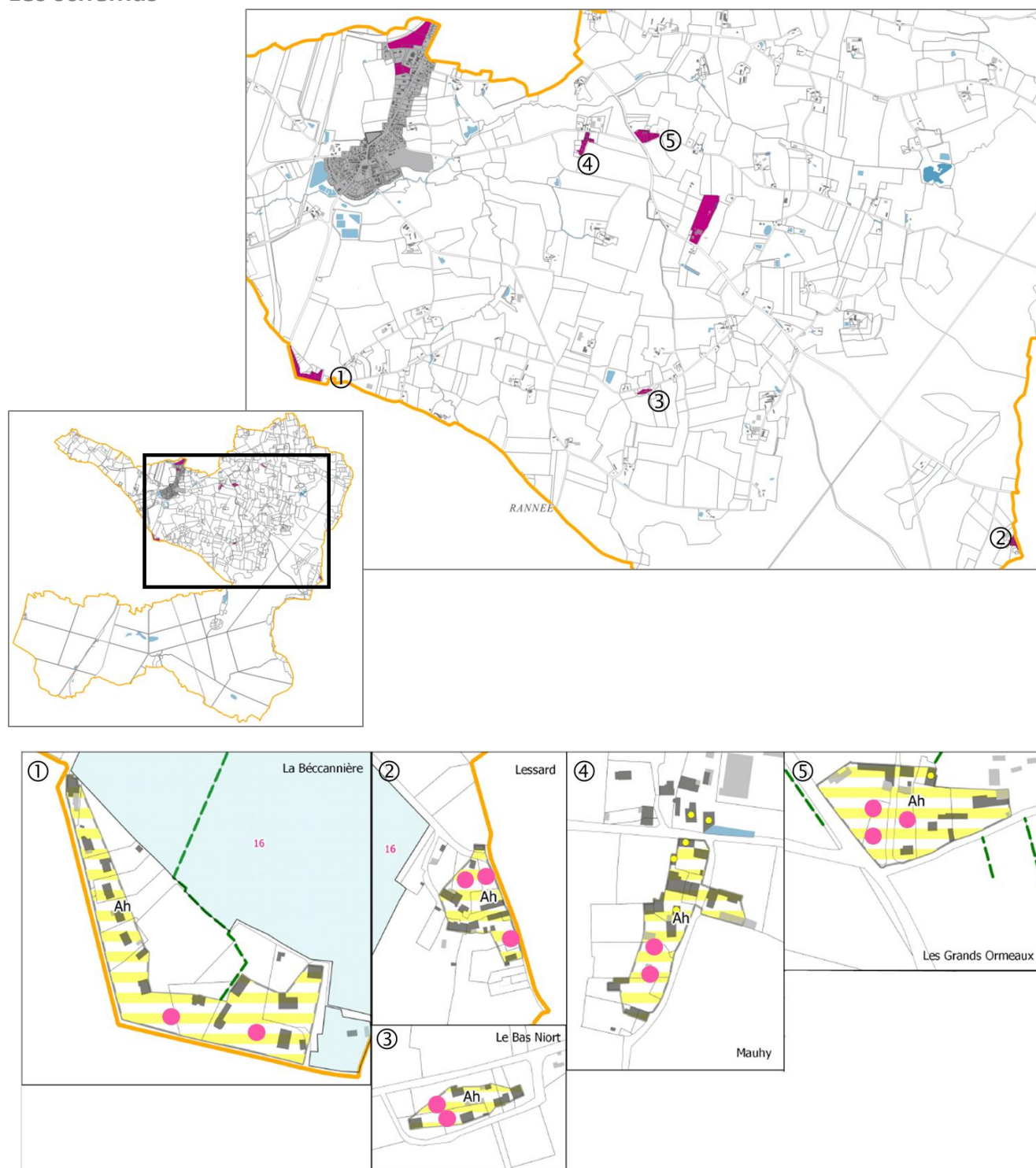
Boulevard urbain à Burgos (Espagne)



Accès Est à Louvigné-du-Désert – Google maps.

4- Les projets de villages

Les schémas

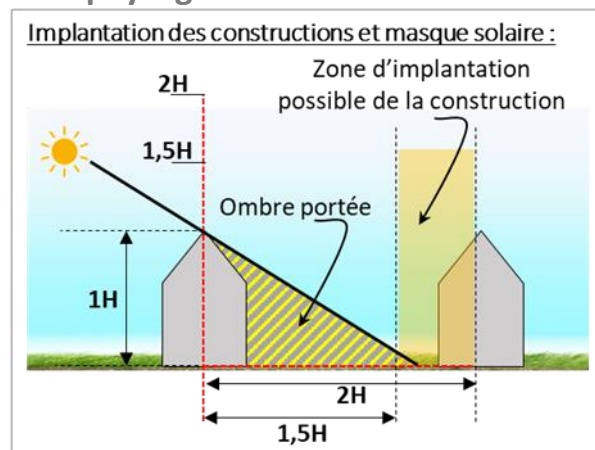


● Hypothèse d'implantation des constructions, figurant à titre indicatif.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**



La programmation

Lieux-dits	Surface mobilisable env.	Constructions neuves à vocation de logement	Echéancier
1-La Béccannière	1400 m ²	2	Durée d'application du PLU
2-Lessard	1206 m ²	3	
3-Le Bas Niort	674 m ²	2	
4-Mauhy	1900 m ²	2	
5-Les Grands Ormeaux	2854 m ²	3	
TOTAL	8 034 m²	12	