

DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

Commune de Rimou



Plan Local d'Urbanisme

Au titre de la loi SRU

2

PADD



Agence

5, Square du Chêne Germain
Immeuble Le Thulium
35 510 CESSON SEVIGNE
Tel/Fax : 02 99 38 13 40
Email : ille.et.vilaine@planis.fr

Siège

210 Rue Alexis de Tocqueville
50000 SAINT LO
Tel 02 33 75 63 52
Fax 02 33 75 62 47

ARRET du projet DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal en date du

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

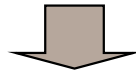
Validation du Projet d'Aménagement et
de Développement Durable

Méthodologie - Procédure

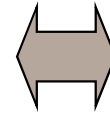
Du projet à l'approbation du P.L.U.

Temps

Elaboration d'un diagnostic de territoire (Outil d'aide à la réflexion)



Définition d'orientations stratégiques de développement (→ P.A.D.D. : Expression d'un projet urbain)



Participation active des membres de la Commission d'urbanisme

Contacts avec la Communauté de communes pour prise en compte des projets

Concertation étroite menée en amont avec les services de l'Etat (et les personnes publiques associées tout au long de la procédure)



Présentation du diagnostic et du P.A.D.D. (grandes orientations)



Concertation locale : Exposition à l'attention de la population

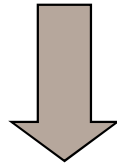
Débat sur le P.A.D.D. au sein du Conseil Municipal



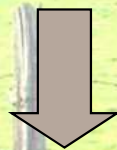
Méthodologie - Procédure

Du projet à l'approbation du P.L.U.

**Elaboration du
document d'urbanisme**



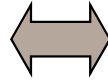
**Projet de P.L.U. arrêté
(Délibération du
Conseil Municipal)**



**P.L.U. mis à
l'enquête publique
(1 mois minimum)**



P.L.U. approuvé



**Conception du zonage et du règlement avec la
commission d'urbanisme (traduction
réglementaire du PADD)**

(en partenariat avec les services de l'Etat)



**Consultation des personnes publiques
associées (Etat, Conseil Général...) pour avis**

Durée : 3 mois



Mise à disposition du dossier de P.L.U.

(en mairie)

Commissaire-Enquêteur
(rapport remis à M. le Maire)

A photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a green field with a barbed wire fence. The fence is made of wooden posts and wire, with some grass growing around it. In the background, there is a line of trees, including some bare trees and some evergreens. The sky is bright and overcast.

Rappel des conclusions du diagnostic

Environnement, paysages et situation

Rimou se situe au nord-est du département d'Ille-et-Vilaine.

A 30 minutes de Rennes et de Fougères.

Forces	• Un environnement naturel de qualité (vallées, zones humides, haies bocagères, parcelles boisées...) • Un bourg situé en fond de vallée, en réduisant l'impact visuel dans le paysage environnant • Un centre bourg et des hameaux possédant des constructions de caractère
Problématiques	• Un réseau viaire composé de nombreuses voies communales en impasse • Un territoire en marge de la dynamique des agglomérations environnantes • Une zone inondable contraignant l'urbanisation du bourg au nord et à l'est • Un manque de signalisation en entrée nord-est du bourg
Opportunités	• La position de l'agglomération en fond de vallée et la présence de haies bocagères à l'est et au sud favoriseront l'intégration des futures zones constructibles • Des espaces disponibles au sein du bourg qui pourront accueillir de nouvelles constructions • La densification du réseau de chemins piétonniers au sein de l'agglomération, dans la continuité de la démarche communale
Menaces	• Un impact paysager des constructions à venir, lié à la disparition des haies • La réalisation de constructions contemporaines venant dénaturer le caractère patrimonial de certains hameaux ou du bourg

Environnement, paysage et situation



Ruisseau, Vue vers Launay



Parcelle boisée, la Nouillerie

Un patrimoine naturel varié et de qualité (cours d'eau, plans d'eau, zones humides, haies, chemins creux, boisements...), **mais vulnérable**, car ne bénéficiant d'aucune protection.

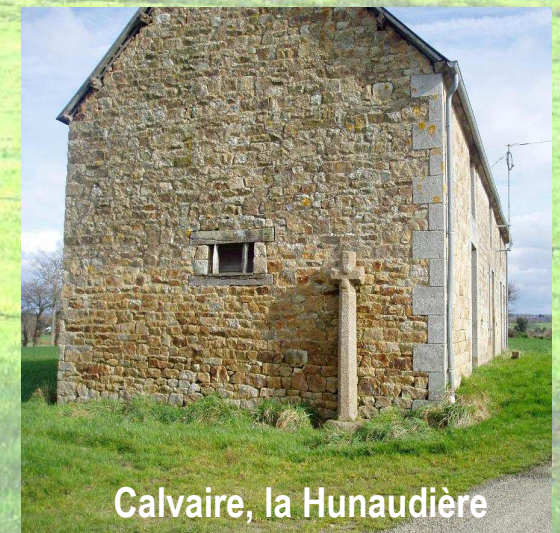
Un patrimoine architectural riche et de petits éléments de qualité (calvaires, puits, fours ...) à conserver ou à restaurer.



Le Launay



La Musardière



Calvaire, la Hunaudière

Démographie

Forces	• Un regain démographique depuis 1999 • Une augmentation du nombre de personnes par ménages • Un rajeunissement de la population : des effectifs scolaires en constante augmentation depuis les années 2000 ; une récente augmentation des moins de 20 ans associée à la stabilisation des effectifs des autres tranches d'âge • Un indice de vieillissement en baisse entre 1999 et 2004
Problématiques	• Un « exode rural » important jusqu'en 1999, touchant notamment les familles et les enfants des ménages installés sur la commune • Une forte augmentation des 60 ans et plus sur la période 82-99 • Un solde naturel faible voire négatif jusqu'en 1999
Opportunités	• Accueillir de nouveaux habitants et notamment de jeunes ménages • Favoriser la mixité sociale et générationnelle
Menaces	• Le vieillissement de la population • Inversement de la courbe démographique

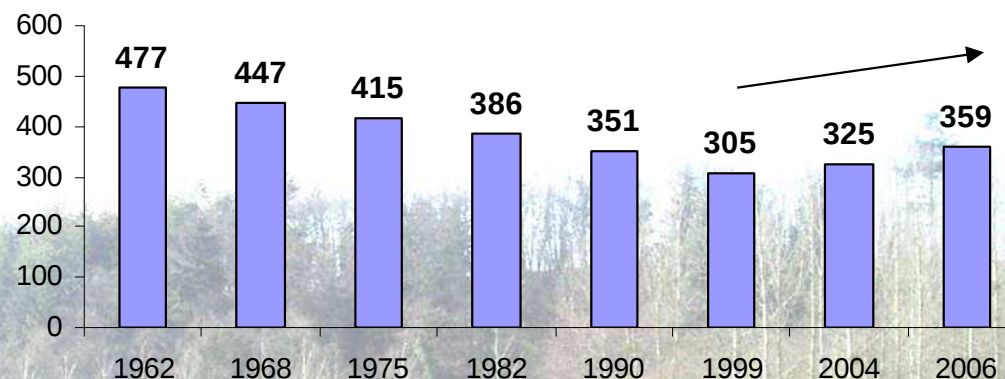
Démographie

Période 1962-1999 : le déclin démographique

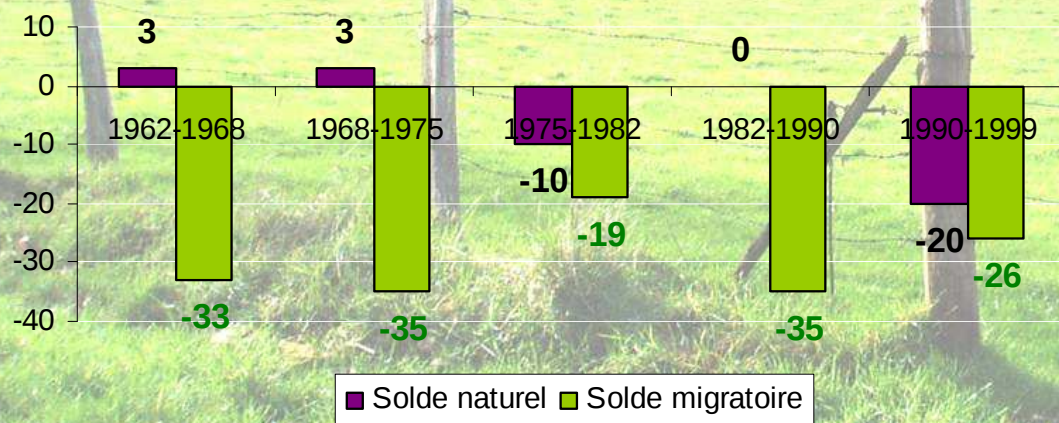
Une population en constante baisse (perte annuelle de près de 5 habitants en moyenne).

Un solde migratoire largement négatif.

Evolution démographique de 1962 à 2006
(en valeurs absolues)



Evolution du solde naturel et du solde migratoire
(en valeurs absolues)



Depuis 2000 : le regain démographique

Entre 7 et 8 nouveaux habitants en moyenne par an entre 1999 et 2006.

Une augmentation de la taille des ménages : en 2004, Rimou comptait **2,2 personnes par ménages** contre 2,1 en 1999.

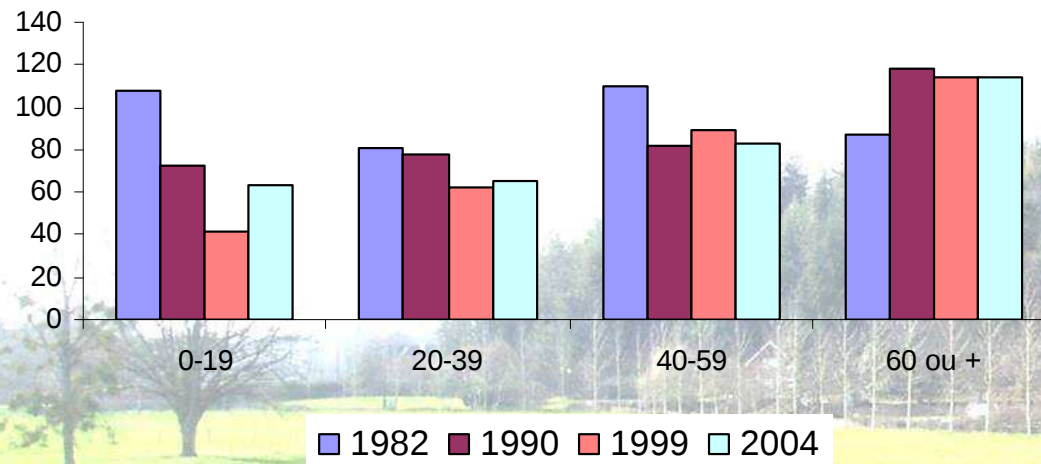
Solde migratoire = différence entre les installations et les départs d'habitants.

Solde naturel = différence entre les naissances et les décès.

Sources : INSEE, 1999, 2004 et 2006

Démographie

Répartition de la population en 2004



**Période 1982-1999 :
vieillesse de la
population communale**

Baisse des populations jeunes
et augmentation des 60 ans et
plus.

Un indice de vieillissement
croissant.

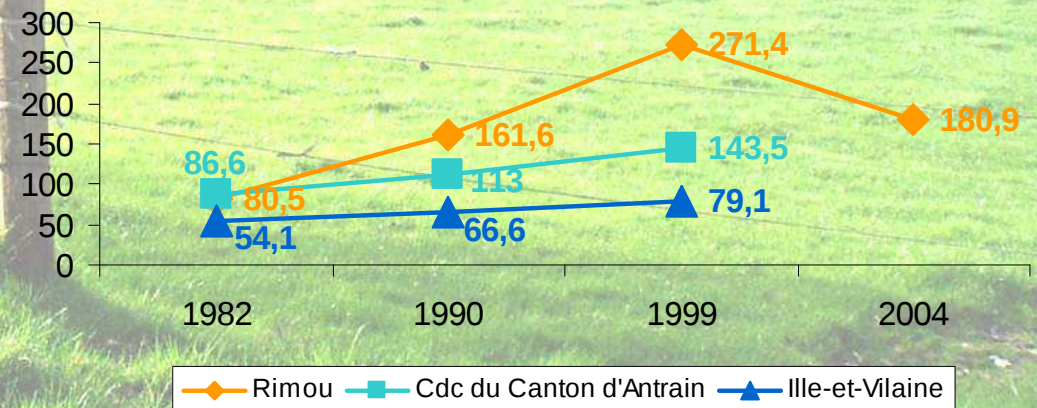
**Depuis 1999 : vers un
rajeunissement?**

Indice de vieillissement en forte
diminution.

Part croissante des moins de 20
ans.

Des effectifs scolaires en forte
augmentation.

Indice de vieillissement



Sources : INSEE, 1999 et 2004

Economie

Forces	• Une activité agricole dynamique (18 sièges d'exploitation en activité, poids important dans la population active, part croissante des jeunes agriculteurs) • Un tissu économique diversifié
Problématiques	• Une commune éloignée des pôles urbains importants • La part des actifs en diminution au sein de la population totale face à un nombre important de retraités • Des ménages à faibles revenus
Opportunités	• Le maintien voire le développement du tissu économique local (agriculture, artisanat, tourisme...)
Menaces	• La résidentialisation de la commune • La disparition de commerces et d'entreprises artisanales • La mise en péril de sièges d'exploitation agricole

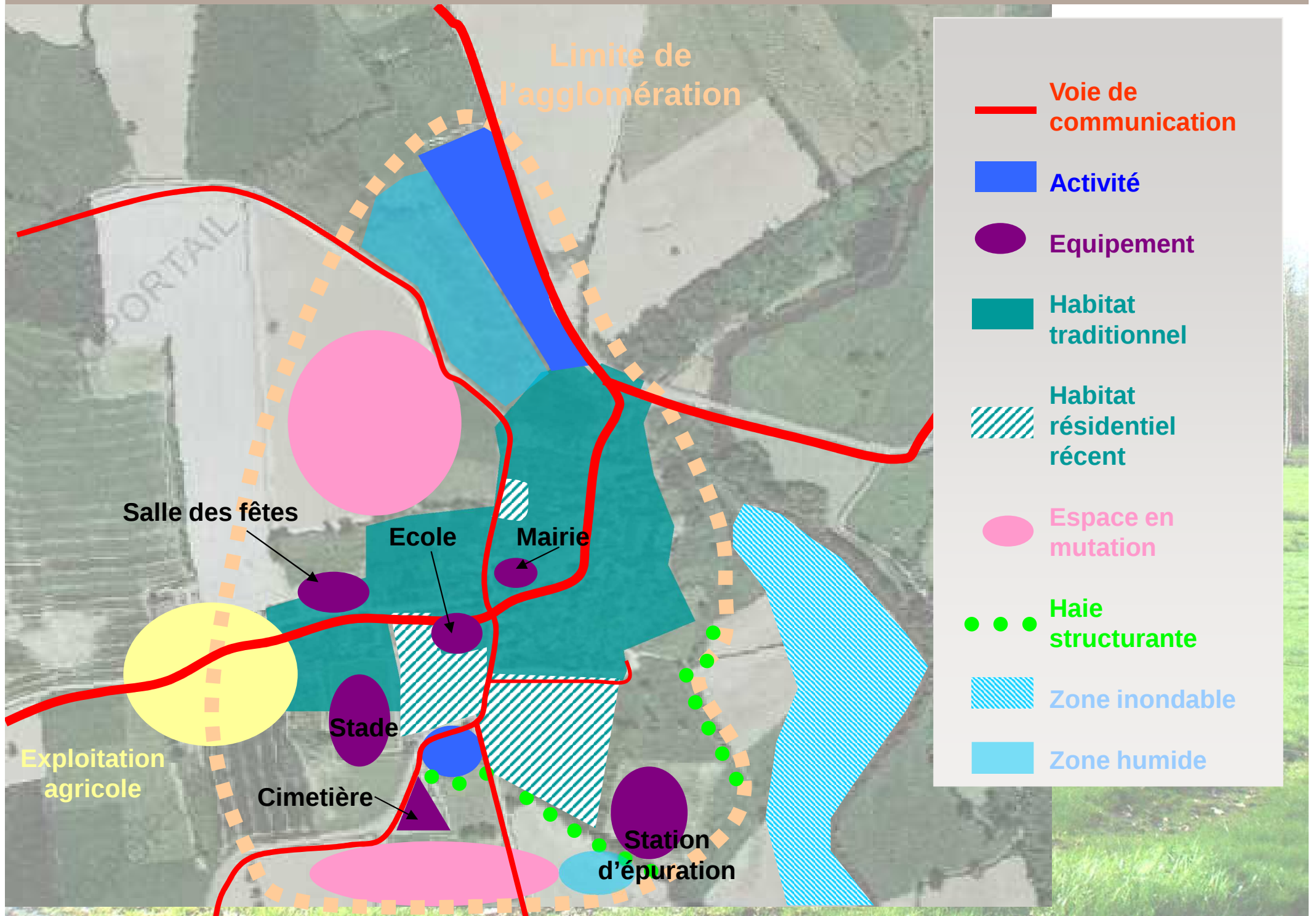
Cadre de vie

Forces	• Des services et équipements communaux en centre bourg • Une vie associative dynamique • Un cadre naturel et bâti de qualité et des aménagements piétonniers réalisés en agglomération
Problématiques	• Une faible offre de services de proximité • Des sentiers de randonnée peu nombreux, concentrés au nord de la commune
Opportunités	• Le réaménagement du bourg • La présence de cours d'eau, d'un parcours de canoë-kayak...
Menaces	/

Habitat et urbanisation

Forces	• Dynamisme récent de l'activité à la construction • Un parc de logements locatifs sociaux et communaux important à l'échelle de la commune • Une offre de logements locatifs qui semble répondre à la demande
Problématiques	• Le développement urbain de la commune contraint à l'ouest par la présence d'une exploitation agricole et au nord-est par la zone inondable • Une part importante de résidences secondaires
Opportunités	• Au vu du peu de bâtis restant à rénover, la commune souhaite répondre à la demande en matière de logements en permettant l'accueil de constructions neuves (conformément au PLH) • Des espaces disponibles qui permettront la densification de l'agglomération • Une capacité suffisante du réseau d'assainissement collectif
Menaces	• La réalisation de constructions contemporaines venant dénaturer le caractère patrimonial de certains hameaux et du bourg • Un impact paysager important des constructions à venir, lié à la disparition des haies

Habitat et urbanisation



The background image is a photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a lush green field with a wire fence made of wooden posts and metal wire. The fence runs across the lower third of the image. In the middle ground, there are several trees, including a large, leafless tree on the left and a dense line of trees on the right. The background is a bright, hazy sky. The text is overlaid on the center of the image.

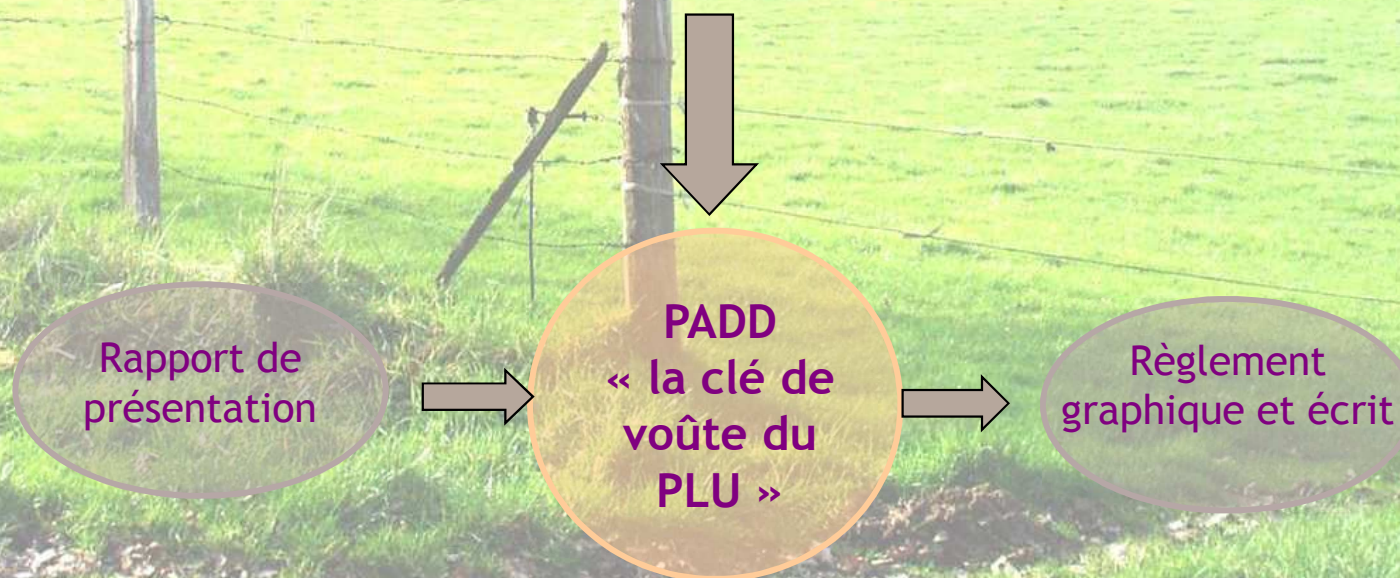
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Rimou

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Le projet urbain de la commune de Rimou

Le P.A.D.D remplit trois rôles :

- ❶ Il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune.
- ❷ Il constitue un référent pour la gestion future du PLU dans la mesure où les choix de procédure se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale.
- ❸ Il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de PLU. Les orientations par secteurs et le règlement devront être élaborés en cohérence avec le PADD.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Le projet urbain de la commune de Rimou

Le P.A.D.D constitue une pièce importante du PLU puisqu'il définit les **grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement** retenues par la commune.

➔ Ce document expose la **politique de la municipalité pour les années à venir**. C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens.

Le Plan Local d'Urbanisme a deux fonctions : il est d'abord l'expression d'un **projet urbain** et doit définir la réglementation des sols.

Ainsi la définition du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable*** précède la détermination des règles d'occupation des sols.

Le PADD peut également être complété par un document d'orientations d'aménagement (facultatif) qui précise les conditions d'aménagement de certains secteurs.

Le PADD a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés par le diagnostic.



Il exprime le projet communal qui engage la commune pour les 8 à 10 prochaines années.

* Le concept de développement durable apparu en 1990 peut être défini comme suit : « c'est la capacité des hommes à répondre à leurs besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »

Les grandes orientations du PADD

Pour un développement durable de Rimou

1 - Conforter l'attrait de l'agglomération pour les années à venir

2- Préserver les éléments patrimoniaux majeurs et garantir le développement durable de la commune

3- Assurer le maintien et favoriser le développement de l'activité économique communale



AXE n 1 – Conforter l'attrait de l'agglomération pour les années à venir

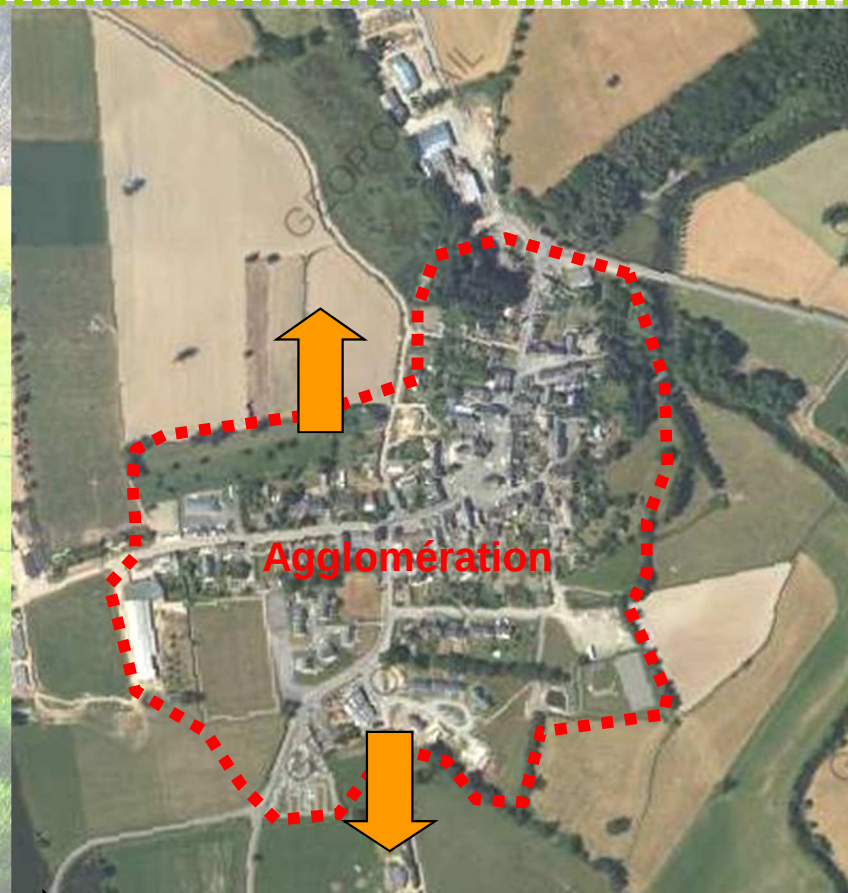
Constat : depuis 1999, Rimou connaît un regain démographique, avec notamment : une croissance de 7 à 8 habitants en moyenne par an (entre 1999 et 2006), un renforcement des populations jeunes, une augmentation du nombre de personnes par ménage (2,2 en 2004 contre 2,1 en 1999).



La commune souhaite soutenir ce dynamisme par l'accueil de familles nouvelles au sein de l'agglomération

En permettant l'accueil de 4 à 5 constructions neuves en moyenne par an

- Densifier le centre bourg, notamment dans ses dents creuses
- Prévoir des espaces suffisants pour l'accueil des constructions nouvelles au sein de l'agglomération
- Poursuivre la démarche de diversification du type d'habitat pour répondre à la demande des plus jeunes comme des plus anciens
- Rééquilibrer l'agglomération en permettant son développement au nord



Extension de l'urbanisation

Source : géoportail

AXE n 1 – Conforter l'attrait de l'agglomération pour les années à venir

Constat : La place de l'église de Rimou est un lieu fort du bourg. Cependant son aménagement actuel met peu en valeur le bâti de qualité qui la constitue.

De plus, l'entrée de bourg nord-est est peu marquée et ne reflète pas la qualité architecturale et paysagère de la commune.



Les élus souhaitent redéfinir ces espaces afin de valoriser le caractère rural et patrimonial de leur bourg

En améliorant le cadre de vie au sein de l'agglomération

- Réaménager la place de l'église
- Redéfinir les entrées de bourg et notamment l'entrée nord-est
- Adapter les équipements aux évolutions de la population, par notamment l'instauration d'emplacements réservés



AXE n 1 – Conforter l'attrait de l'agglomération pour les années à venir

Constat : Depuis les années 1990, le développement du bourg s'est principalement réalisé au sud, sous forme de petites opérations groupées.

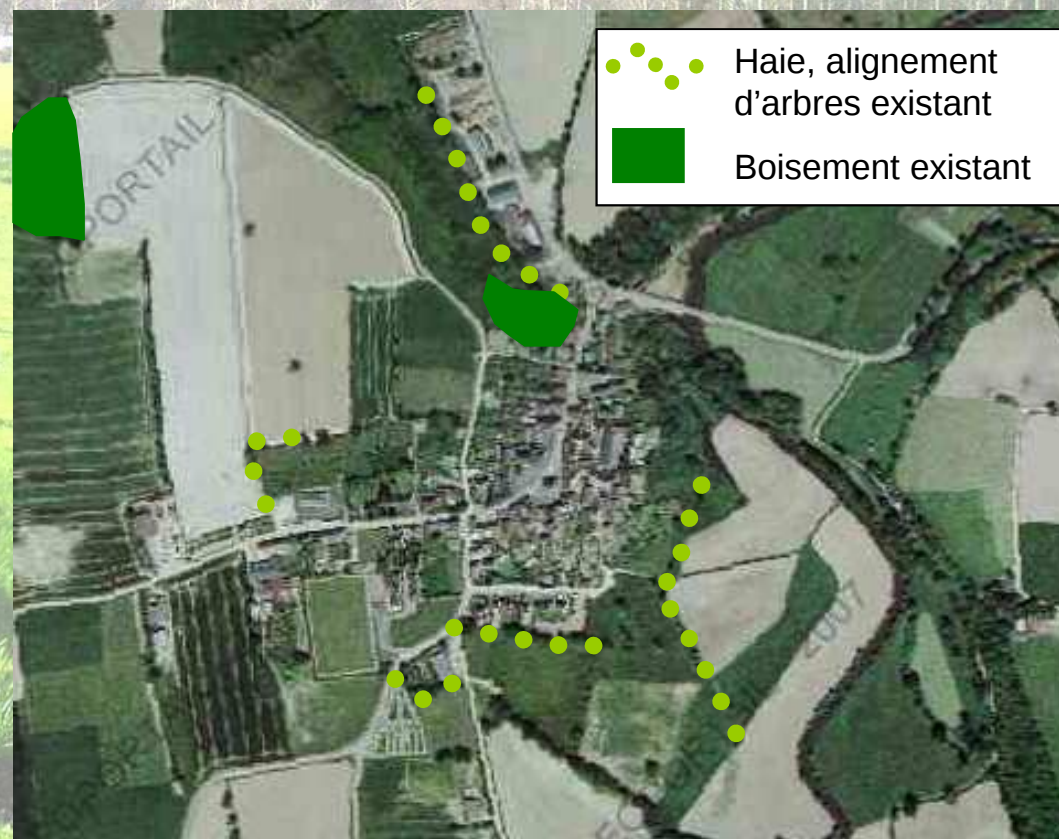
Les haies bordant ces nouveaux secteurs d'habitat ont permis d'assurer leur intégration paysagère.



Les élus souhaitent que les nouveaux secteurs d'habitat soient réalisés dans le cadre d'une démarche qualitative, respectueuse du caractère patrimonial de leur commune

En offrant des espaces à urbaniser de qualité

- Assurer la densification du bourg
- Créer des futurs quartiers à l'échelle du bourg existant
- Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions en s'appuyant sur les éléments naturels existants et en en créant de nouveaux
- Développer le réseau de voies piétonnes dans les opérations futures, en lien avec les chemins existants



AXE n°2 –Préserver les éléments patrimoniaux majeurs et garantir le développement durable de la commune

Constat : Rimou est riche d'un patrimoine naturel et paysager varié et de qualité. Cependant, celui-ci n'est actuellement pas protégé.



La commune souhaite assurer la protection de ces éléments, qui forgent son identité

En assurant la préservation et la mise en valeur des sites naturels et paysagers :

- Protéger les vallées et zones humides identifiées à l'échelle du SAGE Couesnon
- Assurer le maintien de la trame bocagère (rôle écologique, rôle anti-érosif des haies) et des boisements
- Développer le réseau de chemins de randonnée pour mettre en valeur ces éléments naturels (vallées, zones humides, chemins creux...)
- Initier des projets de tourisme vert en s'appuyant sur l'existant : chemins de randonnée, parcours de canoë-kayak, gîte...



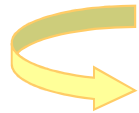
Plan d'eau, la Saudrais



Bocage, la Lande Pelée

AXE n°2 –Préserver les éléments patrimoniaux majeurs et garantir le développement durable de la commune

Constat : La commune dispose d'un patrimoine architectural varié et de qualité : d'anciens corps de ferme, des puits, des fours et un patrimoine religieux composé de croix et de calvaires.



Les élus, conscients de la valeur historique et identitaire de ce patrimoine, souhaitent assurer sa préservation

En garantissant le maintien et la restauration du patrimoine bâti identitaire de la commune

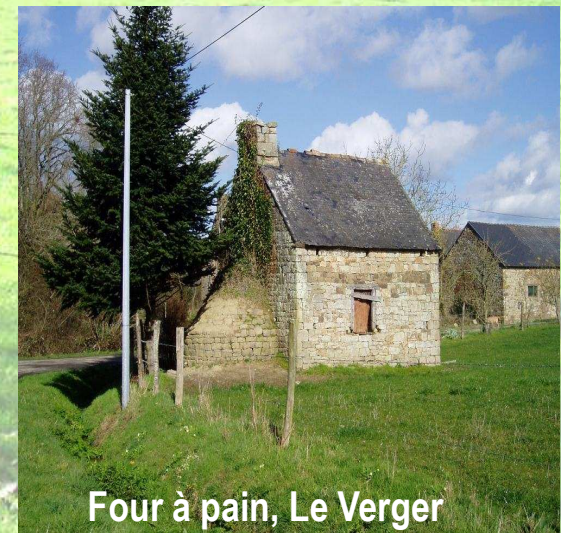
- Repérer et protéger les éléments bâtis majeurs au titre de la Loi Paysage
- Instaurer un permis de démolir sur les éléments jugés de qualité pour veiller à ce qu'ils ne disparaissent pas
- Instaurer des prescriptions architecturales garantissant le respect des caractéristiques extérieures de ces éléments et du centre bourg ancien



La Musardière



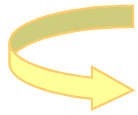
Calvaire, la Hunaudière



Four à pain, Le Verger

AXE n°2 –Préserver les éléments patrimoniaux majeurs et garantir le développement durable de la commune

Constat : Rimou bénéficie d'une grande richesse naturelle et paysagère et d'un cadre de vie privilégié.



Les élus souhaitent mettre en avant les énergies renouvelables et ainsi assurer le développement durable de leur commune et le maintien de sa qualité de vie

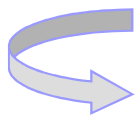
En favorisant le développement des énergies renouvelables :

- Accueillir sur son territoire un parc éolien, projet d'échelle intercommunale
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des techniques écologiques lors de la réalisation des nouvelles constructions



AXE n 3 – Assurer le maintien et favoriser le développement de l'activité économique communale

Constat : L'agriculture tient une place importante à Rimou : en 1999, un tiers de la population active travaillait dans ce secteur. Aujourd'hui la commune s'appuie sur 18 sièges d'exploitation en activité et une population active agricole jeune.



Les élus souhaitent préserver cette activité qui tient une place importante pour l'économie communale

En garantissant la pérennité de l'exploitation agricole

- Protéger l'activité agricole et le foncier réservé à cette activité par la mise en place d'un zonage approprié
- Favoriser l'émergence de projets s'inscrivant dans le prolongement de l'activité agricole (gîte, vente directe de produits à la ferme...)
- Limiter les conflits d'usage par l'interdiction de construction diffuse en milieu rural



Siège d'exploitation, le Hamel



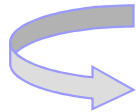
Siège d'exploitation, la Forêt



Siège d'exploitation, le Bois Baudry

AXE n°3 – Assurer le maintien et favoriser le développement de l'activité économique communale

Constat : La commune ne dispose pas de zone d'activités, mais compte quelques entreprises artisanales, dont certaines installées en milieu rural (exemple : la meunerie).



Les élus souhaitent renforcer cette activité

En permettant le développement des activités en place et l'installation de nouvelles entreprises locales

- Intégrer l'existant dans une zone spécifiquement destinée à l'activité
- Favoriser la mixité de fonctions au sein du bourg ancien
- Autoriser l'extension des activités existantes et l'installation d'entreprises artisanales dont les activités sont compatibles avec la proximité de l'habitat
- Assurer l'intégration paysagère des bâtiments d'activité



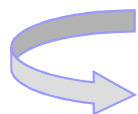
Le Moulin de Quincampoix



La scierie

AXE n°3 – Assurer le maintien et favoriser le développement de l'activité économique communale

Constat : L'activité commerciale de la commune reste fragile. Rimou dispose en effet d'un seul commerce de proximité, le commerce multi services, qui a rouvert ses portes au début de l'année 2008.



Les élus veulent assurer le maintien des commerces et services de proximité

En favorisant le maintien des commerces de proximité

- Offrir un cadre urbain favorable à son maintien voire à son développement (notamment poursuivre la démarche de densification du réseau piétonnier)
- Favoriser la présence du commerce au niveau du centre bourg et notamment de la place de l'église



Commerce multi services, place de l'église