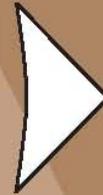


# Plan Local d'Urbanisme

## Elaboration

- 2 -  
**PROJET  
d'AMENAGEMENT  
et de  
DEVELOPPEMENT  
DURABLE  
(P.A.D.D.)**



## Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal pour l'arrêt du Projet en date du 30 juillet 2007 :

Le Maire

Vu pour être annexé à l'arrêté du maire pour l'enquête publique en date du 26 novembre au 10 janvier 2008 :

Le Maire

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal pour approbation en date du 25 février 2008

Réapprouvé le 9 septembre 2008

Le Maire

## SOMMAIRE GENERAL

<b>1 -QU'EST-CE QUE LE P.A.D.D. ?.....</b>	<b>3</b>
<b>2 -LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DE LANRELAS.....</b>	<b>5</b>
2.1 -ORIENTER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE.....	6
2.1.1Un objectif de 1 020 habitants en 2015.....	6
2.1.2Prévoir l'accueil des habitants correspondant au projet démographique.....	6
2.1.3Favoriser un équilibre social de la commune.....	6
2.2 -MAÎTRISER L'URBANISATION ET ÉCONOMISER L'ESPACE.....	8
2.2.1Affirmer l'identité de la commune.....	8
2.2.2Développer l'urbanisation sur les marges du bourg.....	10
2.2.3Favoriser la densification des espaces délaissés.....	11
2.3 -SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS ET DÉVELOPPER LES LIAISONS DOUCES.....	12
2.3.1Sécuriser les déplacements et aménager qualitativement.....	12
2.3.2Développer les liaisons douces.....	13
2.4 -CONFORTER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL.....	14
2.4.1Assurer la viabilité économique de l'activité agricole.....	14
2.4.2Soutenir l'activité économique.....	14
2.5 -PRÉSERVER ET VALORISER LES QUALITÉS ET L'IDENTITÉ DU CADRE DE VIE. .	15
2.5.1Protection de l'environnement naturel.....	15
2.5.2Protection et mise en valeur du patrimoine bâti traditionnel.....	16
2.5.3Mise en valeur de la vallée de la Rance.....	17
<b>3 -LE PADD DANS SA TRADUCTION SPATIALE.....</b>	<b>18</b>

## 1 - QU'EST-CE QUE LE P.A.D.D. ?

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) est le document dans lequel la commune exprime les orientations qu'elle retient pour le développement de son territoire.

Il précède la mise en forme réglementaire du P.L.U. Cette dernière correspondra à la dernière phase de la révision du P.L.U., avec la réalisation :

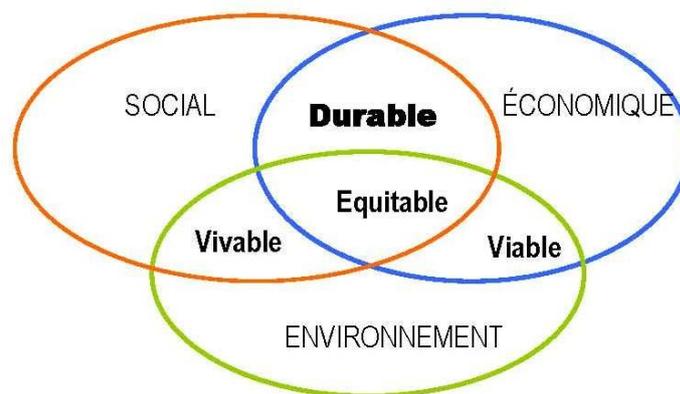
- du plan de zonage, qui définira la vocation de chaque secteur de la commune,
- du règlement, qui présentera le droit des sols applicable dans chaque secteur.

Le P.A.D.D. s'inspire de la notion de développement durable qui traduit la convergence de trois préoccupations d'ordre social, économique et environnemental.

*Le développement durable est « un mode de développement qui répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».*

(Définition retenue en 1992, lors de la conférence mondiale des Nations Unies de

Rio)



Le P.A.D.D. doit respecter les objectifs et les principes d'équilibre et de durabilité exposés aux articles L 110 et L 121.1 du Code de l'Urbanisme.

- Il constitue une nouvelle pièce obligatoire du P.L.U.
- Le P.A.D.D. n'est pas opposable, mais les actions qui se réaliseront doivent être en conformité avec ce qui y est énoncé et ne pas en trahir l'esprit.

## **2 - LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DE LANRELAS**

---

Sur la base de l'état des lieux de la situation communale, cinq orientations générales d'urbanisme et d'aménagement sont proposées :

- 1. Orienter le développement démographique de la commune**
- 2. Maîtriser l'urbanisation et économiser l'espace**
- 3. Préserver et valoriser les qualités et l'identité du cadre de vie**
- 4. Sécuriser les déplacements et développer les liaisons douces**
- 5. Conforter le tissu économique local**

## **2.1 -ORIENTER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE**

L'apport de nouveaux résidents est un gage de pérennité de la vie communale et du fonctionnement des équipements et services.

### **2.1.1 UN OBJECTIF DE 1 020 HABITANTS EN 2015**

Lanrelas comptait plus de 1 200 habitants à la fin des années soixante, elle accueille désormais quelques 850 individus (RGP-INSEE 1999). Compte tenu de la forte expansion démographique connue actuellement par Saint-Méen-le-Grand et du récent réseau d'infrastructures développé autour de Lanrelas, la commune s'est fixée comme objectif d'accueillir dans les 10 prochaines années l'équivalent de 1 000 habitants.

### **2.1.2 Prévoir l'accueil des habitants correspondant au projet démographique**

Afin de répondre au projet démographique fixé, le rythme de la construction annuel est compris entre 6 et 10 logements. Sur les 10 prochaines années, quelques 13 hectares devront être ouverts à l'urbanisation.

### **2.1.3 FAVORISER UN ÉQUILIBRE SOCIAL DE LA COMMUNE**

Une offre diversifiée en logements permet à un ménage de réaliser son "parcours résidentiel" sur une même commune. En offrant des logements locatifs en tant que transition pour accéder à la propriété, la commune peut ainsi escompter retenir des ménages qui auront pris leur repère sur le territoire.

La commune confirme sa volonté d'accueillir une population plus diversifiée. Ce projet d'accueil se traduit par :

- Le développement de l'offre en logements locatifs.

La taille des logements à prévoir est en relation avec le type de population visée : personnes en début de parcours résidentiel (nouveaux arrivants ou

décohabitants), personnes avec des revenus moyens, ménages anciens sans enfant souhaitant se rapprocher du centre

- Panacher les offres en matière de surfaces constructibles (petits terrains à prix abordable) de manière à s'assurer d'une certaine pluralité sociale au niveau des nouveaux résidents.
  
- Prévoir la possibilité de changement de destination des bâtiments situés en milieu agricole pour leur réhabilitation sous réserve qu'il ne nuise pas aux exploitations agricoles en activité.

## **2.2 -MAÎTRISER L'URBANISATION ET ÉCONOMISER L'ESPACE**

La commune de Lanrelas s'organise selon une trame parcellaire lâche autour d'un coeur du centre bourg. Cette forme urbaine distendue nuit à la cohérence du territoire par un manque de repérage spatial, engendre des investissements lourds pour assurer la continuité des réseaux (assainissement), et crée des problèmes de cohabitation avec l'activité agricole et des impacts négatifs sur le milieu naturel et le paysage.

Les choix proposés dans l'offre de logements et dans la localisation des extensions urbaines prévues sont ainsi très déterminants pour satisfaire la volonté de renforcer la vitalité du bourg.

### **2.2.1 AFFIRMER L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE**

Les services et les commerces de proximité, à travers leur fréquentation, sont indispensables pour affirmer et pérenniser la vie de la commune, notamment lorsqu'ils sont situés en centre-bourg.

Il s'agit de maintenir voire d'accueillir des activités de proximité répondant au souci d'offrir les services de base indispensables à la population actuelle et à de nouveaux habitants.

C'est un paramètre d'attractivité d'un territoire et un gage de sociabilité au sein de la commune.

L'accueil de jeunes ménages pour renouveler les générations est essentiel pour faire vivre l'école.

L'objectif est de maintenir ces équipements et de prévoir des potentialités de développement en les intégrant au mieux dans la vie locale et le tissu urbain entre autres :

- Déterminer un périmètre d'implantation pour les commerces ;
- Permettre la reprise de bâtiments dans le bourg pour installer des commerces de proximité...

- Pérenniser les commerces existants (boulangerie, épicerie...), voire attirer de nouveaux commerces (boucherie)
- Prévoir l'extension des équipements existants,
- Prévoir une structure spécifique pour les associations et créer des lieux de rencontres intergénérationnelles.

L'identification de la commune notamment par les nouveaux habitants (et aussi les visiteurs) implique une identité forte du centre bourg.

Conforter le centre bourg, c'est :

- Développer de nouveaux logements en centre bourg (densifier, dents creuses...),
- Rattacher les nouveaux habitants à la commune pour les intégrer et les faire participer à la vie du bourg,
- Définir une centralité dans le centre-bourg,
- Aménager les espaces publics et la traverse du centre bourg,
- Développer un réseau de liaisons douces convergeant vers le centre bourg.

La municipalité souhaite favoriser, dans la mesure de ses compétences, l'installation d'un cabinet médical regroupant médecin, infirmière et aide-soignante voire l'installation d'une pharmacie.

### **2.2.2 DÉVELOPPER L'URBANISATION SUR LES MARGES DU BOURG**

Il est fondamental de renforcer le bourg en localisant à sa périphérie l'essentiel des zones d'extension urbaine.

Concernant les hameaux, l'objectif général est de :

- conserver la forme des hameaux afin de préserver leur caractère rural, leur développement se fera à l'intérieur et ne « débordera » pas en dehors des limites actuelles.
- éviter une extension linéaire et prévoir un développement concentrique sur le centre-bourg.

Les extensions urbaines, en continuité des espaces bâtis, répondent à une double exigence:

- Tenir compte de la sensibilité paysagère (maintien des éléments paysagers existants, création d'îlots paysagers, pré verdissement...)
- Utiliser de façon économe le territoire (surface des lots à construire raisonnée). La commune souhaite diversifier l'offre foncière en produisant des lots de petite taille.

Les zones d'extension urbaine sont urbanisables par tranches successives dans le cadre d'opérations d'ensemble.

### **2.2.3 FAVORISER LA DENSIFICATION DES ESPACES DÉLAISSÉS**

- Le développement de l'urbanisation s'effectuera dans le tissu ancien par des opérations de construction, en garantissant une meilleure intégration architecturale des ces nouvelles constructions en cohérence avec les zones bâties existantes et par le biais d'une réglementation adaptée.
  
- Les divisions parcellaires dans les zones urbaines sont préconisées.

## **2.3 - SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS ET DÉVELOPPER LES LIAISONS DOUCES**

Lanrelas est située à l'intersection de deux routes départementales très fréquentées :

- la RD52, desservant le territoire communal selon un axe Nord-Sud [Broons-Trémourel – RN164] ;
- la RD46, organisée selon un axe Est-Ouest [Ereac – Plumaugat – RN12].

A Noter, la RD61 en direction de Saint Launeuc qui génère des trafics importants.

Ces axes sont très fréquentés par les poids lourds soit environ 8 à 14% du trafic moyen journalier, et traversent directement l'artère principale du centre-bourg où de positionnent les équipements, commerces et services.

L'objectif de la commune est de faire coexister en toute sécurité tous les déplacements.

### **2.3.1 SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS ET AMÉNAGER QUALITATIVEMENT**

- A chaque intervention sur voirie existante dans le centre-bourg, il s'agira de redistribuer, dans la mesure du possible, l'emprise de la voie pour assurer des conditions identiques de déplacement sécurisé à tous les usagers, notamment les piétons, les cyclistes et en prévoyant des possibilités de stationnement matérialisé.
- Dans le cadre d'opérations d'habitat ou d'équipements, la collectivité s'attachera à sécuriser les déplacements par le biais d'une réglementation adaptée au gabarit de voirie.
- La sécurisation de la traverse du centre-bourg est l'occasion pour la commune de redéfinir son organisation générale et de dégager des principes d'aménagement des espaces publics afin de réaliser une opération globale qualitative contribuant à sa mise en valeur.

- Les entrées de ville seront définies par un aménagement routier sécuritaire accompagné d'un traitement paysager incitant au ralentissement des véhicules.

### **2.3.2 DÉVELOPPER LES LIAISONS DOUCES**

On entend développer les réseaux de circulation douce (vélos et piétons) entre les différentes zones d'habitat de la partie agglomérée, l'artère commerçante et les équipements recevant du public (école, garderie, salle socioculturelle, la vallée de La Rance...).

Une attention particulière est portée à la sécurisation des itinéraires vers l'école et vers la vallée de La Rance afin d'éviter un recours systématique à la voiture et d'offrir des espaces de convivialité et de rencontre.

L'aménagement de la zone d'extension urbaine privilégie les déplacements doux.

D'autre part, la commune dispose d'un important réseau de sentiers pédestres qui permet de découvrir la diversité du territoire communal. Ces itinéraires sont présentés dans le rapport de présentation.

Le développement du réseau de liaisons douces est présenté dans les orientations d'aménagement.

## **2.4 -CONFORTER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL**

### **2.4.1 ASSURER LA VIABILITÉ ÉCONOMIQUE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE**

Si l'agriculture participe activement à la qualité des paysages, elle conserve pour autant sa propre réalité économique.

Les exploitations ont tendance à s'agrandir, et recherchent, de facto, des terres. Les projets d'urbanisation ont été inscrits sur des terrains où les enjeux agricoles sont les moins importants.

La protection de l'activité agricole est une obligation, c'est également un choix de la commune qui dispose d'une surface agricole importante. Il importe de préserver ce potentiel. Pour cela il convient de :

- Concentrer les zones d'habitat.
- Protéger les sièges d'exploitation qui ne doivent pas être pénalisés par des constructions de tiers.
- Adapter le règlement de la zone agricole :
  - La zone A concerne les activités agricoles proprement dites et limite l'urbanisation aux logements des exploitants et gîtes ruraux. Les extensions des constructions existantes ne seront pas admises en dehors des besoins liés à l'exploitation.
  - Les constructions dans la zone agricole sont soumises à des conditions d'insertion paysagères.
- La surface dédiée à l'agriculture est préservée au maximum.

### **2.4.2 SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE**

La commune souhaite favoriser le développement des activités déjà en place et conserver des opportunités pour l'accueil de nouvelles entreprises.

Le développement du tissu commercial se concentre sur le bourg.

## **2.5 -PRÉSERVER ET VALORISER LES QUALITÉS ET L'IDENTITÉ DU CADRE DE VIE**

La qualité de vie et l'identité de la commune de Lanrelas sont fondées sur une ambiance rurale encore bien présente, ainsi que sur un environnement naturel riche dont l'ensemble des habitants sont garants pour les générations à venir.

### **INTÉGRER DES PRÉOCCUPATIONS D'ENVIRONNEMENT**

Les projets de développement de l'urbanisation se feront dans le respect du développement durable :

- Rationalisation des installations d'assainissement (en cohérence avec le zonage d'assainissement),
- Création d'une réserve d'emprise pour l'extension ou l'installation d'un nouveau lagunage (dans la continuité du lagunage existant),
- Assurer la gestion des eaux pluviales (en compatibilité avec le SAGE),
- La gestion des déchets est de la compétence de la Communauté de Communes de Dinan (CODI) qui assure en régie directe la collecte et le traitement des déchets ménagers.

#### **2.5.1 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL**

La municipalité de Lanrelas souhaite préserver les zones naturelles et sauvegarder l'aspect paysager et la qualité de vie qui en découle.

- Protéger les éléments paysagers
  - Les massifs boisés existants seront préservés, ils constituent de véritables refuges écologiques et jouent un rôle paysager majeur.
  - Les haies majeures seront identifiées sur le plan de zonage.
- Développer les actions d'intégration paysagère dans l'environnement du bourg et des entrées du bourg.

D'une manière générale les lisières entre l'espace agricole et les nouvelles zones urbanisées seront créées à l'instar des abords de villages anciens où un espace de transition constitué de haies champêtres, bosquets, arbres, qualifie l'entrée de village.

- Eviter le développement des haies horticoles mono spécifiques autour des bâtiments d'habitation récents.
- Mener des opérations de pré verdissement.

### ***INTÉGRER L'ACTIVITÉ DANS LE TISSU URBAIN***

Les emprises liées à l'activité industrielles sont très présentes dans le centre-bourg. La pérennité de ces activités, pour certaines, s'avère aléatoires. Afin de gérer au mieux l'organisation du centre-bourg et limiter les nuisances visuelles générées, la commune souhaite, en collaboration avec les entreprises :

- Etudier le traitement paysager au pourtour des parcelles ;
- Prendre en compte leur besoin foncier afin d'étudier leur fonctionnement à terme ;
- Anticiper sur les éventuels départs des entreprises afin d'intégrer les parcelles délaissés au projet de développement du centre-bourg.

### **2.5.2 *PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI TRADITIONNEL***

- Préserver les hameaux qui présentent une architecture de qualité, éviter l'urbanisation linéaire le long des voies de circulation ;
- Inciter à la préservation du bâti ancien et éviter son abandon au profit de constructions neuves ;
- Favoriser les projets de constructions reprenant des caractéristiques architecturales locales ;
- Mener une réflexion sur l'implantation des bâtiments en zone agricole, éviter les lignes de crêtes, les environnements totalement ouverts, inciter à la

réalisation de plantations pour favoriser l'intégration paysagère et à l'utilisation de matériaux traditionnels ;

- Mettre en valeur l'église et les espaces publics attenants ;
- Valoriser le patrimoine vernaculaire : puits, fontaine, passerelles, lavoirs...

### **2.5.3 MISE EN VALEUR DE LA VALLÉE DE LA RANCE**

- Valoriser la vallée de la Rance par des aménagements spécifiques tout au long de son lit ;
- Développer les accès à la vallée et les liaisons avec le bourg ;
- Dans les zones inondables, stopper l'urbanisation et limiter les extensions aux habitations existantes ;
- Développer les activités de loisirs (aire naturelle) autour de la Roche aux Géants.

### 3 - LE PADD DANS SA TRADUCTION SPATIALE

#### Traduction spatiale du PADD à l'échelle du territoire communal

