



Ville de

CRAON (53)

Etude :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce:

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Objet :

Historique	APPROBATION	
PADD débattu le 2/10/2024 délibération n° CM-2024-081	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal n° en date du 04/03/2026 approuvant le plan local d'urbanisme de la ville de Craon Le Maire,	

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. [...]. Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. [...]

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 Ville de Craon, les conclusions du diagnostic, les objectifs figurants aux documents supra-communaux (le SCoT du Pays du Pays de Craon notamment) et les textes réglementaires, ces objectifs se déclinent sous cinq grandes orientations :

1	Craon, une ville accueillante : son développement urbain / habitat / la richesse de son patrimoine
2	Craon, une ville active : son développement agricole / artisanal / industriel / commercial
3	Craon, une ville ancrée dans la vallée de l'Oudon : sa trame verte et bleue / la nature en ville
4	Craon, une ville mobile : les déplacements urbains
5	Craon, une ville économe : en espace / en énergie / en eau potable / la limitation des déchets

1 Craon, une ville accueillante : son développement urbain, l'offre habitat et la richesse de son patrimoine

1.1- Offrir des logements pour tous et favoriser les parcours résidentiels

■ Maintenir une dynamique de construction adaptée au contexte local

Poursuivre la croissance du parc de résidences principales sans provoquer une augmentation des unités de logements vacants.

Proposer une offre variée de logements, répondant aux besoins des habitants de Craon et aux ambitions de la ville :

- En taille : des logements adaptés au nombre de personnes par foyer, aussi bien des logements de petites tailles pour les séniors que des logements de plus grandes tailles pour les jeunes familles s'installant à Craon,
- En quantité : Un nombre de logements à produire, pour répondre au maintien de l'effectif d'habitants, attaché au phénomène de desserrement des ménages qui va se poursuivre, et à l'accueil de nouveaux habitants,
- En qualité : des logements locatifs de grande taille pour les familles, des hébergements dédiés aux apprentis et aux travailleurs ayant un contrat de travail de courte durée...

Variation annuelle de la population 2026-2036	0%/an	0,41%/an
Population	0	200
Résidence principale	100	100
Résidence secondaire	6	6
Logement vacant	-40	-40
Logements neufs à produire	66	66
Ménage	1,97	2,1
Taux de logements vacants	10,13%	10,13%

■ Soutenir le développement d'une offre de logements abordables en location et en accession à la propriété

- Favoriser la mixité dans les opérations nouvelles et en densification du tissu bâti. Cette mixité sera exprimée autant par les types de constructions (petits collectifs, semi-collectifs et pavillons) que par les types d'occupations (accession à la propriété et logements locatifs, aidés ou non).
- Permettre un parcours résidentiel local : la diversité de l'offre de logements permet à la fois de proposer un logement adapté à chaque étape de la vie et l'accès au logement à tous (variation des coûts des loyers et de l'offre immobilière).
- Faciliter la requalification du parc de logements existants : la reconquête du parc de logements vacants est un sujet complexe, en particulier quand s'ajoute aux coûts de la rénovation les prescriptions attachées à la préservation du patrimoine bâti (PVAP).

1.2- Contenir la ville, favoriser la densification et le renouvellement urbain

■ Stopper le développement des « lotissements archipels » :

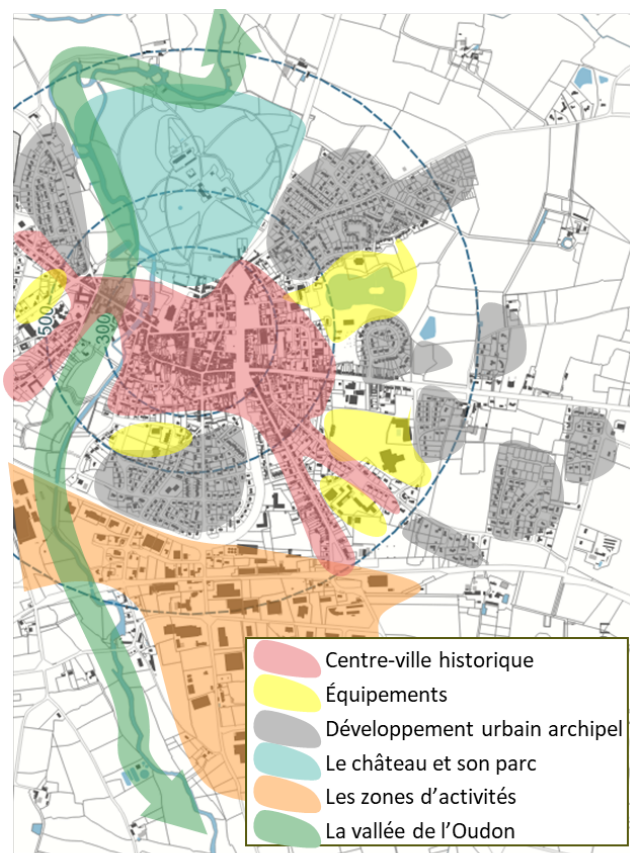
La ville de Craon paraît, au fil du temps, s'être développée au gré des opportunités foncières. Même si des contraintes spatiales existent (le parc du Château, la vallée de l'Oudon, la zone d'activités industrielles, l'Hippodrome, un site d'exploitation agricole...), les opérations de lotissement se sont étirés jusqu'à la distance de plus d'un kilomètre du centre-ville. La ville souhaite aujourd'hui :

- Limiter les extensions d'urbanisation sur des espaces agricoles ou naturels,
- Raccrocher les opérations pour donner du corps et de la cohérence à l'agglomération,
- Prioriser les secteurs les plus proches du centre-ville.

■ Mobiliser les opportunités de densifications existantes et anticiper la densification à venir.

Le développement urbain de Craon, depuis les années 1970, a pris la forme principalement de tissu pavillonnaire et ponctuellement d'opérations groupées et de petits collectifs. Cette forme du développement urbain et la proximité d'infrastructures sources de nuisances (industries, voirie) a généré quelques délaissés. La ville a pour objectifs de :

- Favoriser la densification urbaine et la requalification des sites mutables ;
- Orienter et cadrer le développement urbain sur les secteurs stratégiques en densification ;
- Amorcer et accompagner la dynamique de comblement des dents creuses et des fonds de parcelles (orientations d'aménagement sectorielle et thématique)
- Permettre la mise en œuvre de projets d'aménagement mixtes et/ou réversibles (projet « hameau léger »).



1.3- Affirmer la richesse du patrimoine architectural et paysager et la mise en valeur des espaces publics

La commune, en centre-ville comme en campagne, est riche d'un patrimoine bâti de qualité. Des éléments sont d'ailleurs inscrits et/ou classés au titre des Monuments historiques. Dans ce contexte, la ville de Craon envisage de :

■ Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain du secteur sauvegardé

- Intégrer le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), outil de gestion de la servitude de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel (Site patrimonial remarquable)
- Favoriser l'habitabilité du bâti protégé et poursuivre les politiques d'aides (communale et supra-communales) à la réhabilitation/adaptation des logements.
- Préserver et mettre en valeur les parcs et jardins supports de la valorisation du patrimoine.
- Favoriser l'adaptation des cellules commerciales pour maintenir la diversité sociale et fonctionnelle du centre-ville.

■ Renforcer la prise en compte du patrimoine architectural diffus, ainsi que les ensembles urbains et paysages remarquables

- Préserver les éléments patrimoniaux situés en dehors du secteur sauvegardé : le château de la Jacopièrre, les maisons bourgeoises et leurs ensembles bâtis, les corps de ferme et le petit patrimoine ;
- Conserver les parcs et jardins accompagnant ce patrimoine, que ce soit en zone rurale ou en agglomération, tels que rue de la Gare ;

■ Améliorer le cadre de vie par l'embellissement de la ville et de ses espaces publics

- Poursuivre la reconquête des espaces publics et assurer la cohérence d'ensemble de leur traitement ;
- Clarifier l'occupation du domaine public et de l'accessibilité aux chemins et ruelles, créer de nouvelles continuités (emplacement réservé)
- Pacifier le boulevard Okehampton sur une section étirée de la Place du 8 mai au boulevard du Docteur Bodinier, et limiter la vitesse jusqu'au rondpoint du Pavement afin de faciliter les liaisons Est-ouest de l'agglomération.

■ Favoriser et encadrer les dispositifs visant à économiser et à produire de l'énergie

- Favoriser les démarches d'isolation thermique, mais pas au détriment du patrimoine : préserver l'aspect des façades, des toitures et des éléments caractérisant l'identité et le paysage local.

2 Craon, une ville active : son développement agricole / artisanal / industriel / commercial

2.1- Accompagner l'évolution des entreprises et répondre à leurs besoins

La ville compte plusieurs zones d'activités, aux orientations variées (industrielles, commerciales et artisanales) et parfois mixte. La ville constitue un pôle d'emploi majeur à l'échelle du bassin de vie du pays de Craon et se doit d'anticiper les besoins de développement des entreprises et de répondre à leurs problématiques tout en encadrant la consommation d'espace. La ville envisage de :

■ Adapter, développer les capacités d'accueil

- Accompagner l'évolution des activités dans l'emprise des parcs existants, en favorisant leur renouvellement et leur densification avant tout projet d'extension.
- Echanger avec les propriétaires sur les surfaces mobilisables et les possibilités de mutualisations des équipements de fonctionnement (aires de manœuvres, aires de stationnement...) pour optimiser l'occupation de l'espace.
- Poursuivre l'accueil de nouvelles activités économiques en continuité des zones d'activités existantes et en conservant la vocation économique de chacune (artisanale, commerciale, industrielle, tertiaire).
- Développer des offres immobilières adaptées aux abords du centre-ville et des principales infrastructures numériques et de transport (bureaux, hébergement des apprentis...)

2.2- Organiser spatialement l'offre commerciale

La ville de Craon constitue un pôle d'offre de commerces et de services. Lauréate de l'appel à projet Petite Ville de demain, elle souhaite privilégier la redynamisation de centre-ville et maintenir sa complémentarité avec les commerces de la zone d'activités de Villeneuve. La ville a pour objectifs de :

■ Renforcer l'attractivité économique du centre-ville

- Privilégier les implantations de commerces de proximité dans la centralité de Craon en interdisant les petits commerces en dehors de ces espaces.
- Protéger les cellules commerciales existantes en centre-ville dans un périmètre comprenant la place des Halles et du Pilon, la rue des Halles, la Place du 11 novembre, la rue Neuve et rues Bethléem et Lecomte.
- Travailler sur le long terme à la restructuration des cellules commerciales comprises dans ce périmètre (droit de préemption commercial visant à regrouper plusieurs cellules commerciales), pour répondre aux besoins des porteurs de projet.

■ Optimiser la zone commerciale de Villeneuve

- Permettre la densification et s'affranchir des marges de recul « espace vert », tout en préservant la qualité des franges urbaines et de l'entrée d'agglomération.
- Veiller à ce que l'offre périphérique soit complémentaire et non concurrentielle à l'offre du centre-ville.

2.3- Conforter la proximité des services, des équipements et des commerces

La ville est dotée d'équipements et propose des services utilisés à l'échelle du bassin de vie. Toutefois, à l'échelle locale, l'agglomération s'étend sur près de trois kilomètres d'est en ouest.

■ Maintenir une offre adaptée en équipements publics

- Assurer le maintien de l'offre d'équipements : entretien, modernisation, rénovation thermique...
- Adapter les équipements existants aux besoins.

■ Penser l'espace public comme lien social

- Multiplier les liaisons entre les quartiers d'habitation et les équipements pour des déplacements doux sécurisés.
- Recréer du lien entre la moitié Est et la moitié Ouest de l'agglomération
- Améliorer la convivialité de centralité et des espaces publiques.

2.4- Renforcer le rôle de ville-centre de Craon

■ Valoriser les atouts de la ville

- Mettre en valeur les atouts touristiques de la ville, labellisée Petite Cité de Caractère,
- Valoriser et diversifier l'offre touristique, culturelle et sportive.
- Recréer le dialogue entre la vallée de l'Oudon et la ville, un nouvel angle de découverte du patrimoine.

■ Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et améliorer la desserte numérique des zones d'activités et de l'espace rural, un facteur important pour le développement économique local

Le numérique doit être un facilitateur pour l'installation et le développement d'entreprises.

2.5- Préserver l'activité agricole

Craon est une ville pôle de bassin de vie, ancrée dans son territoire rural, où l'activité agricole conserve dynamisme et constitue une activité économique majeure. La ville doit :

■ Faciliter la reprise des exploitations agricoles

- Assurer la pérennité des sièges d'exploitation existants et autoriser leurs évolutions,
- Préserver les terres agricoles et stopper leur dislocation par le développement urbain archipel de l'agglomération,
- Favoriser la gestion économe des espaces agricoles et naturels à long terme,
- Autoriser les nouvelles installations agricoles, par création de site.

■ Développer et permettre la diversification des activités agricoles

- Veiller à ce que les changements de destination admis, pour la valorisation des constructions situées en zone rurale, ne génèrent pas un mitage des terres agricoles.
- Favoriser les projets en lien avec la logique des circuits-courts (vente directe).

- Permettre les projets de valorisation du patrimoine bâti agricole (hébergement) et de l'activité économique agricole proprement dite (ferme pédagogique...).
- Poursuivre le travail en partenariat, collectivité - exploitants agricoles, sur la préservation, voire le renforcement de la trame verte et de la trame bleue.
- Autoriser les activités de production d'énergie permettant une activité agricole significative et à la condition que l'insertion paysagère des installations soit de qualité, en particulier dans les cônes paysagers sensibles.

3 Craon, une ville ancrée dans la vallée de l'Oudon : sa trame verte et bleue / la nature en ville

3.1- Préserver la qualité des espaces naturels, paysagers et agricoles

■ Préserver la qualité des zones de contact entre l'agglomération et l'espace rural

- Veiller au maintien, voire améliorer la qualité des franges urbaines, que ce soit en zone d'habitat ou en zone d'activités économiques (aspect des constructions et constitution de continuités verte et bleue : clôtures perméables, gestion des eaux pluviales, ...)
- Préserver, valoriser la qualité paysagère des entrées de ville depuis les axes principaux et secondaires de communication, en lien avec les unités paysagères traversées.

■ Développer la place du végétal en ville et la biodiversité urbaine

- Qualifier d'avantage la prise en compte du végétal dans les opérations d'aménagement, afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain et d'améliorer le confort thermique ;
- Renforcer la végétalisation du tissu résidentiel et économique ;
- Maintenir et développer les continuités végétales le long des axes structurants et améliorer la qualité écologique des espaces verts existants,
- Augmenter les îlots de fraîcheur de l'agglomération par le verdissement des rues que l'on soit en secteur protégé ou non.

3.2- Renforcer la trame verte et bleue en lien avec les espaces de nature en ville

■ Maintenir et valoriser les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, en lien avec les territoires voisins

- Atténuer les points de fragmentation des corridors écologiques au niveau des voies de communication,
- Mettre en valeur la vallée et améliorer la qualité de l'eau de l'Oudon,
- Préserver les zones humides et leur fonctionnalité écologique,
- Préserver les haies et les bois constitutifs de la trame verte et bleue.

■ Connecter la trame verte et bleue aux espaces de natures en ville, privés et publiques

- Préserver et conforter les continuités vertes et bleues existantes,
- Structurer progressivement un circuit de promenades urbaines, reliant les espaces publics entre eux, les espaces de nature en ville et la trame verte et bleue.

3.3- Prévenir les risques, les nuisances et les pollutions

■ Garantir la sécurité des personnes et des biens

- Intégrer à la réflexion du projet d'aménagement de Craon les risques naturels et technologiques ;
- Anticiper l'augmentation des risques liés au réchauffement climatique, aux événements climatiques extrêmes et à l'Oudon (inondations).
- Veiller à ne pas développer de programme d'habitat, d'espace ou d'équipement public dans les zones d'effets des servitudes I1 des ouvrages de transport de gaz haute pression.

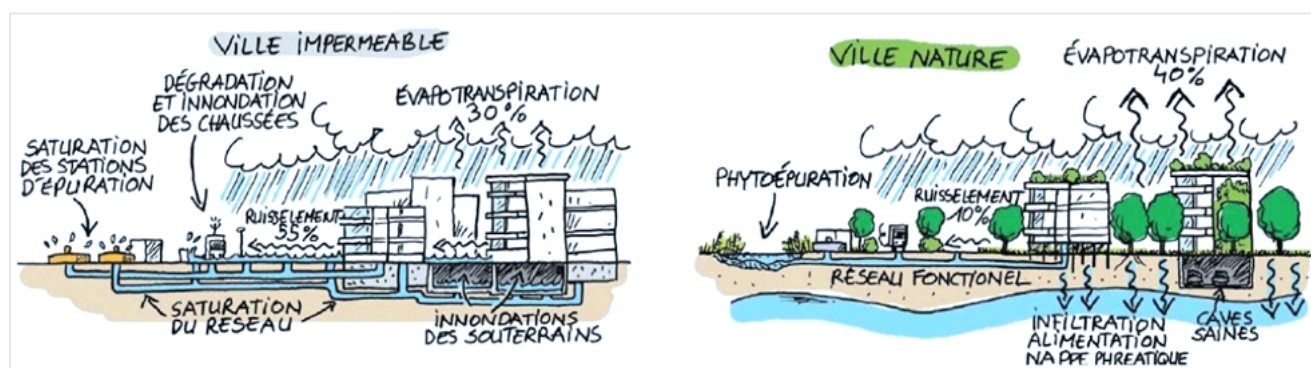
■ **Lutter contre la prolifération des espèces invasives** sur le territoire en évitant certaines plantations, notamment exotiques. Diversifier les compositions végétales composant les haies et autres aménagements « paysagers » afin de diminuer le risque allergène, d'améliorer la biodiversité et de lutter contre les maladies.

■ Prévenir les risques relatifs à la gestion de l'eau

- Prévenir le risque de pollution des eaux superficielles ;
- En zone d'assainissement collectif, garantir des rejets d'eaux usées conformes à la réglementation en vigueur (aussi bien pour les professionnels que pour les particuliers) ;
- En zone d'assainissement non collectif, prévoir des surfaces compatibles avec un traitement à la parcelle des eaux usées, sans porter préjudice à l'activité agricole, et garantir l'efficacité du traitement individuel des eaux usées.

■ Considérer l'eau de pluie comme une ressource

- Poursuivre une gestion efficiente de l'assainissement des eaux pluviales par la limitation de l'imperméabilisation des sols,
- Encourager les modes alternatifs de gestion des eaux de pluie et privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales, une réflexion à deux échelles : celle de l'opération d'aménagement et celle du lot.
- Réfléchir aux projets individuels en donnant systématiquement deux usages aux sols : jardin d'agrément et zone d'infiltration, construction et citerne de récupération d'eau pluviale, ...
- Mettre en scène l'eau en surface : intégrer des modes de régulation des eaux pluviales, « à ciel ouvert » (noues, jardin de pluie...), pour assurer une trame bleue continue entre l'espace rural et l'espace aggloméré.



La régulation des eaux en milieu urbain - Boris Transinne - Cerema – 2015

4 Craon, une ville mobile : les déplacements urbains

4.1- Structurer le réseau routier

■ Hiérarchiser le réseau de voiries et encourager le recours aux modes alternatifs

- Partager l'espace de manière équilibrée entre les différents usages,
- Proposer une hiérarchisation du réseau, adaptée aux usages à l'échelle de la ville,
- Intégrer aux réflexions le statut du boulevard Okéhampton, supportant régulièrement le passage de « convois exceptionnels »
- Améliorer la lisibilité des espaces par des aménagements spécifiques à chaque niveau : croisement avec la Rue Neuve, Place du Mûrier, croisement avec la Rue de la Gare ;
- Développer la perméabilité inter-quartiers en prévoyant les maillages nécessaires dans le tissu bâti existant et lors de la définition des opérations nouvelles (en densification ou en extension).
- Sécuriser les usagers des différents modes de transport entre les zones d'habitation, les zones d'emplois de services et d'équipements.

■ Prendre en compte les mobilités à l'échelle intercommunale

- Faciliter la mise en œuvre du schéma de mobilité active, défini à l'échelle intercommunale, à l'image des liaisons en site propre entre les bourgs de Pommérieux – Niaffles et le centre-ville de Craon ;
- Encourager l'usage du vélo et inciter à la multimodalité en s'appuyant sur les pôles d'échanges et les parking relais ;
- Anticiper les aménagements structurants en accompagnement du développement urbain (réserves foncières, emplacements réservés, orientations d'aménagement...).

4.2- Promouvoir la marche et l'utilisation du vélo

■ Poursuivre le développement des itinéraires piétons et cyclables sécurisés et continus

- Sécuriser les déplacements doux en réduisant les points de rupture et de conflit,
- Améliorer la lisibilité du réseau à travers une signalétique adaptée des parcours ;
- Développer les stationnements vélos en centre-ville et aux abords des équipements publics.

5 Craon, une ville aux ressources à économiser : espace / énergie / eau potable / déchets

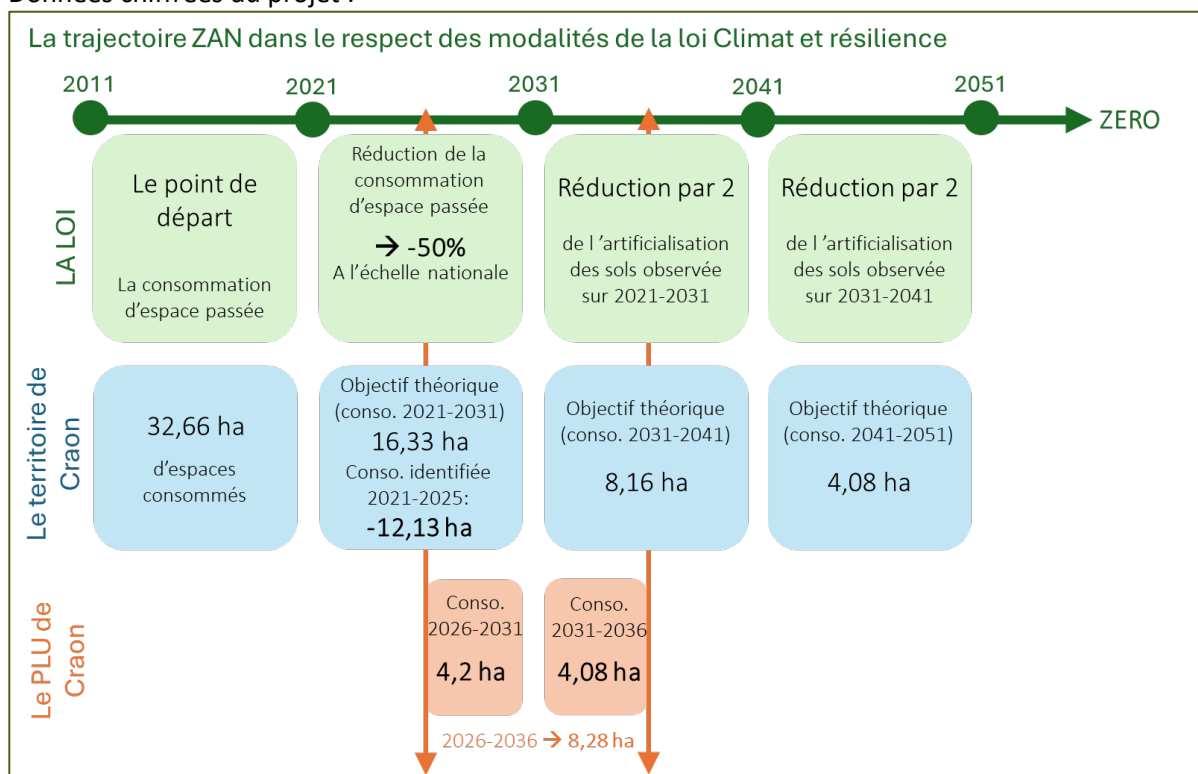
5.1- Modérer la consommation d'espace

La ville de Craon est une commune pôle de bassin de vie qui supporte à elle seule l'emprise et le développement des équipements et des activités industrielles du pays. De ce fait, il s'est opéré une forte consommation d'espace naturel, agricole et forestier depuis 2021.

■ Intégrer les objectifs de la trajectoire ZAN (Zéro artificialisation nette)

- Approcher l'objectif de division par deux la consommation d'espace observée de 2011-2020 (31/12/2020) s'élevant à 32,66 ha¹, pour la période 2021-2031 et poursuivre cet effort de division par deux sur la période 2031 à 2036, correspondant à une enveloppe foncière globale de **20,41 ha**.
- Privilégier la densification du tissu bâti et la remobilisation des logements existants avant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs,
- Ne pas bloquer le développement économique et démographique de la commune tout en respectant l'esprit de la loi Climat et résilience.

- Données chiffrées du projet :



¹ Données communales basée sur les autorisations d'urbanisme et croisées avec les données CEREMA

5.2- Limiter les consommations énergétiques et favoriser la production d'énergies renouvelables

■ Conforter la centralité pour limiter les déplacements motorisés

- Favoriser le recours aux modes de déplacement doux
- Promouvoir des formes urbaines compactes et donc moins consommatrices d'espaces et d'énergie

■ Poursuivre le développement des énergies renouvelables

- Permettre l'amélioration énergétique des bâtiments tout en préservant le caractère patrimonial des éléments d'intérêt,
- Autoriser les projets d'installations individuelles, publiques ou privées, dans le respect de l'harmonie des constructions.
- Proposer des orientations d'aménagement et des règles, pour les constructions nouvelles, favorisant la limitation de la consommation d'énergie (orientation favorable des constructions, mitoyennes...), voire la production d'énergie (travail sur les masques solaires).
- Pour les bâtiments publics, réfléchir aux possibilités de mutualisation des modes de climatisation : chaudière bois, réseaux de chaleur, ...

5.3- Limiter la consommation d'eau

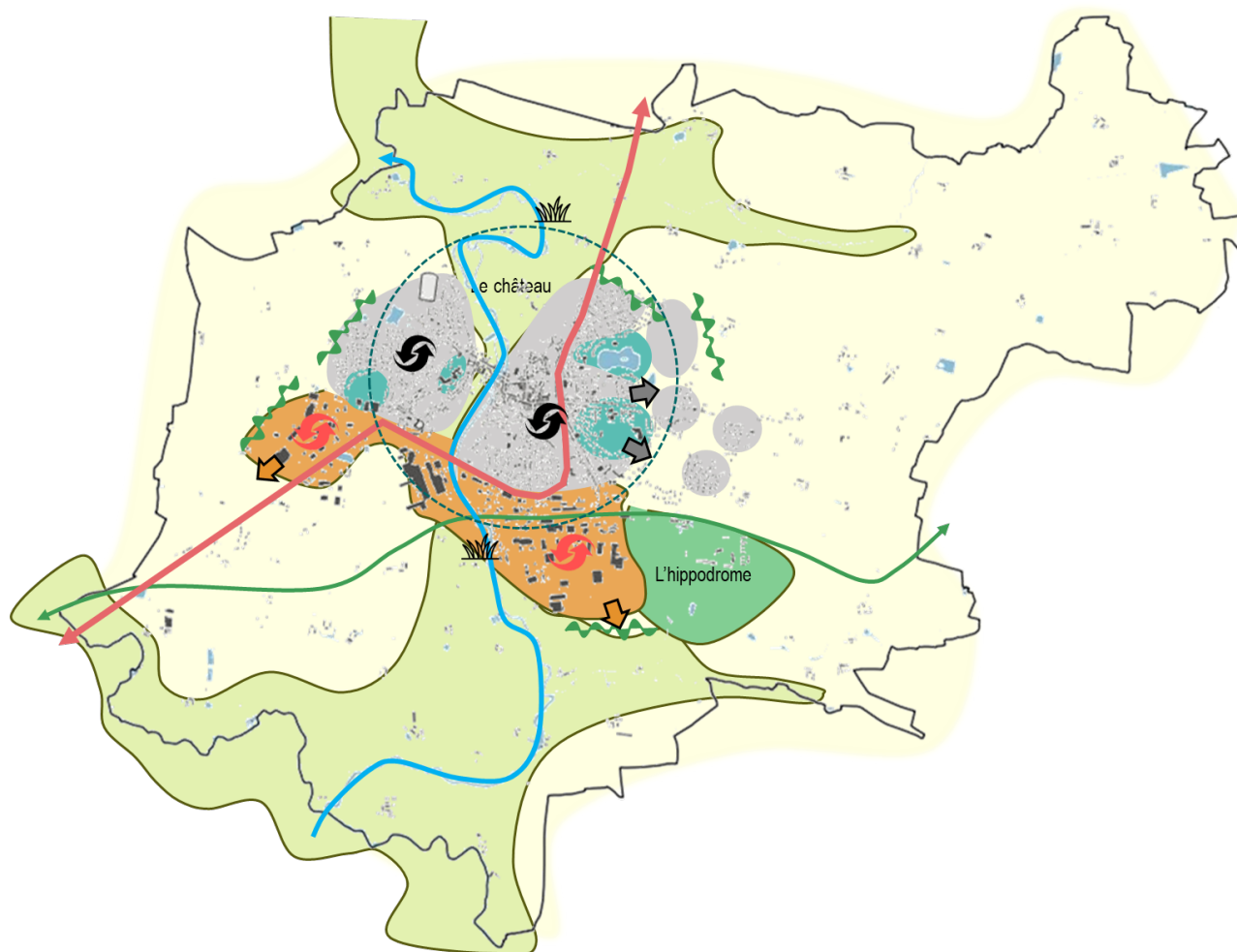
■ Inciter à la réduction des consommations d'eau potable

- Par la promotion d'installation domestiques et industrielles performantes
- Encourager la collecte et l'utilisation des eaux pluviales.

5.4- Réduire la quantité de déchets produite

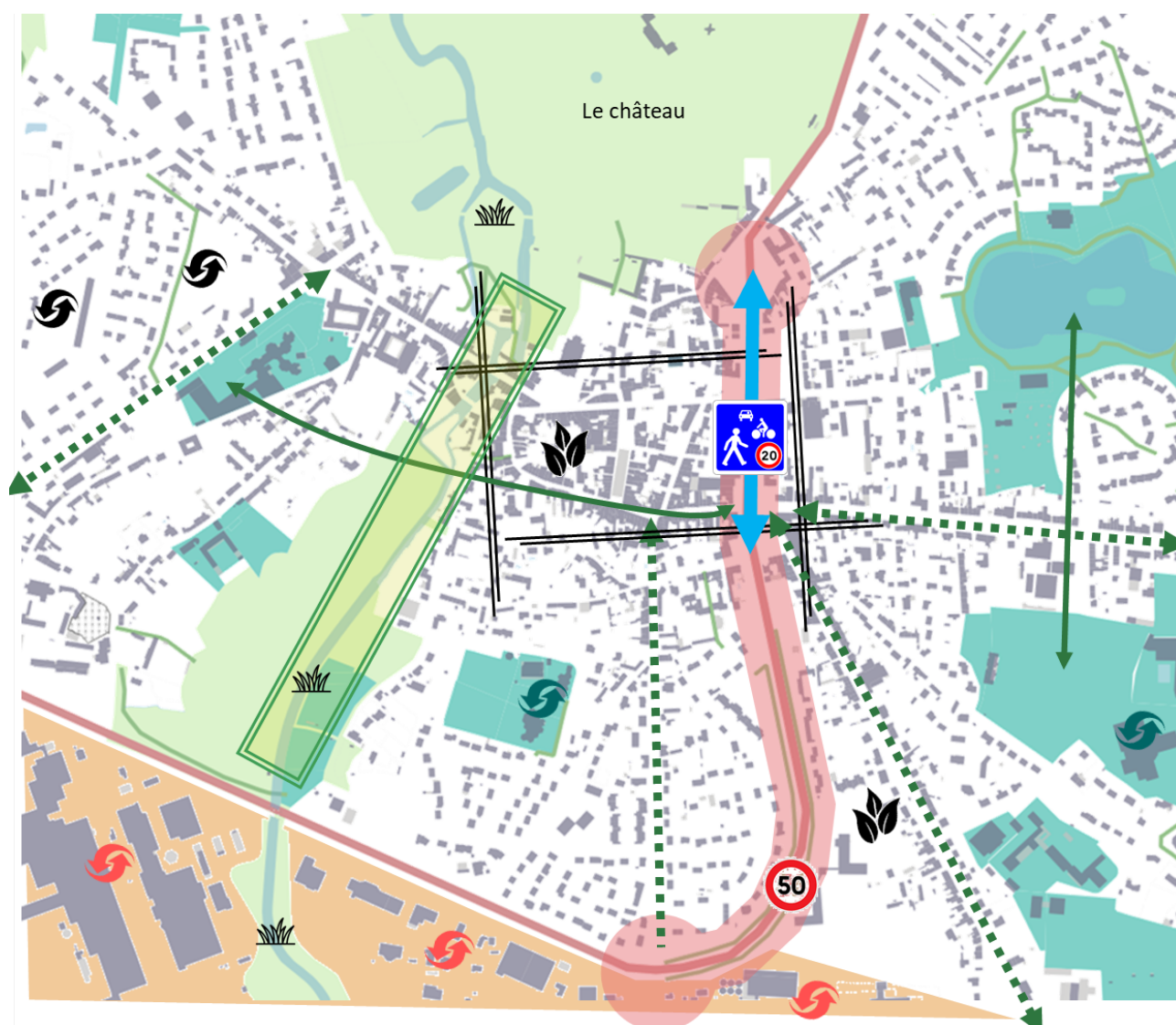
- Favoriser le tri-sélectif et le compostage,
- Prendre en compte la localisation et la capacité de la collecte et de traitement des déchets dans la politique de développement urbain.

La synthèse cartographique du projet



-  Densifier et restructurer l'agglomération et limiter son étalement et interdire le changement de destination des locaux commerciaux
-  Implanter les nouvelles opérations en continuité de l'agglomération
-  Favoriser le recours aux mobilités actives (isochrone de 1 km).
-  Améliorer les liens agglomération/voie verte
-  Pacifier la traversée d'agglomération
-  Densifier et optimiser les zones d'activités et envisager leur développement
-  Permettre l'évolution et la réhabilitation des équipements sur les emprises foncières existantes
-  Préserver le grand ensemble Château/parc/vallée de l'Oudon, et valoriser la vallée en traversée d'agglomération
-  Préserver l'activité économique agricole et enrichir la trame verte.
-  Préserver les franges urbaines, voire les améliorer

Le centre-ville



Mobilité et cadre de vie

-  Pacifier la traversée du centre-ville et requalifier les espaces publics et
-  Renverser l'axe fort pour raccrocher l'Est et l'Ouest du centre-ville
-  Poursuivre le développement des continuités piétonnes, en particulier sur l'axe Est-ouest
-  Assurer les continuités vélo

Valorisation du patrimoine et attractivités

-  Renforcer l'attractivité économique du centre-ville et préserver les commerces de proximité
-  Recréer le dialogue entre la vallée de l'Oudon et la ville

Modération de la consommation d'espace

Mobiliser les opportunités de densifications existantes au sein :

-  des zones d'habitations
-  des zones d'activités
-  des espaces d'équipements

La nature en ville

-  Identifier les capacités de désimperméabilisation des espaces publics
-  Confirmer la continuité écologique de l'Oudon en traversée d'agglomération
-  Préserver les parcs et jardins et les identifier comme éléments support de la TVB en ville.