

Département de la Mayenne

COMMUNE DE RENAZE



Révision du Plan Local d'Urbanisme

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Révision générale du POS en PLU prescrite le 2 septembre 2014
P.L.U. arrêté le 27 septembre 2016
P.L.U. mis à l'enquête publique le 10 avril 2017
P.L.U. approuvé le 5 septembre 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 5 septembre 2017



Sommaire

POLITIQUES D'AMENAGEMENT, DE PAYSAGE ET D'URBANISME	6
ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT	10
POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS.....	11
POLITIQUES DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	11
POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES.....	13
POLITIQUES D'EQUIPEMENTS.....	14
COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....	14
RESEAUX D'ENERGIES.....	14
TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	15
EQUIPEMENT COMMERCIAL, DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LOISIRS.....	16
OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	18

Préambule

Le P.A.D.D. est l'**élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme**. Il pose les **fondements du projet de la commune en matière de planification urbaine**.

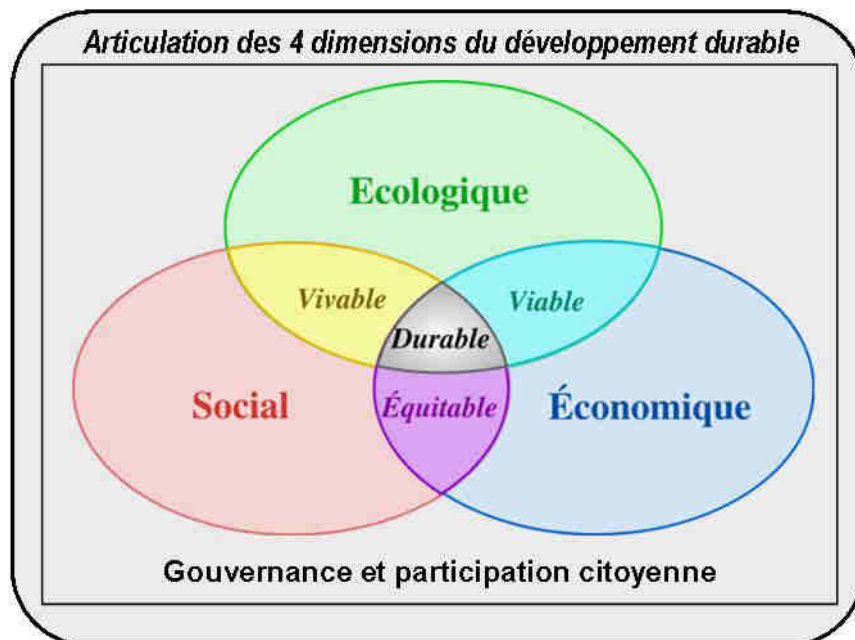
Véritable pivot du document d'urbanisme communal, le P.A.D.D. assure la liaison entre le diagnostic, qui a mis en exergue les points forts et les points faibles de la commune et les documents réglementaires (plans de zonage, orientations d'aménagement et de programmation, règlement) qui apportent des réponses précises et techniques à ces atouts et faiblesses.

Ainsi, il définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune en articulant et en assurant un arbitrage entre les différentes politiques sectorielles de l'action communale : l'habitat, le développement économique, les équipements, les déplacements, l'environnement et le patrimoine, à l'horizon des 10 prochaines années.

Il est élaboré dans le respect des **grands principes du développement durable** :

- un développement économique efficace, satisfaisant les besoins de tous et limitant les coûts et les nuisances,
- une cohésion sociale offrant à tous un accès aux droits fondamentaux (emploi, santé, logement, éducation, culture, déplacements) et une bonne qualité de vie,
- la préservation de l'environnement et des ressources naturelles ainsi que l'amélioration du cadre de vie.

Il est également élaboré dans un souci de gouvernance et de participation citoyenne. La population est ainsi intégrée, au travers d'une concertation poussée (réunions publiques, expositions permanentes en mairie, forum internet), au processus d'élaboration du projet.



Ainsi, le P.A.D.D. constitue, pour les élus, un outil qui permet :

- de **communiquer et de s'engager quant aux stratégies prospectives envisagées**,
- d'**intégrer**, à l'échelle communale, **les orientations issues des politiques nationales, régionales et locales en matière d'urbanisme et de développement durable**,
- de **gérer les évolutions du territoire** par sa transcription dans le règlement et les documents graphiques du PLU.

Rappels juridiques

➤ 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 peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»

➤ Article L. 101-2 du code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le projet intègre, conformément à l'article L.151-1 du code de l'urbanisme, les orientations des documents de portée supérieure au P.L.U. :

- Le **SDAGE** du bassin Loire Bretagne,
- Le **SAGE** de l'Oudon,
- Le **SCoT** du Pays de Craon.

**Les orientations du P.A.D.D ont été débattues par le Conseil Municipal
lors de sa séance du 1er mars 2016.**

POLITIQUES D'AMENAGEMENT, DE PAYSAGE ET D'URBANISME

La commune de Renazé a prescrit la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols (approuvé le 21 février 2002) en Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil municipal en date du 2 septembre 2014.

Les orientations exposées ci-après portent sur la politique générale de la commune concernant l'aménagement de son territoire durant les 10 prochaines années. Elles définissent les grands axes transversaux du projet communal, qui vont guider les choix établis dans les différentes orientations générales thématiques présentées ensuite.

AFFIRMER LE ROLE DE POLE SECONDAIRE DE RENAZE A TRAVERS SON DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

La commune de Renazé souhaite affirmer son positionnement de « pôle secondaire » au sein du territoire du Pays de Craon et envisage pour cela d'accueillir le développement résidentiel et économique nécessaire à ce renforcement.

En tant que pôle secondaire, Renazé regroupe la majorité de l'offre en matière d'habitat et d'équipements. Il s'agit d'une offre primaire dans le sens où l'essentiel de l'offre en équipements et services est disponible sur la commune, ainsi que les grands équipements structurants du territoire du Pays de Craon (centre commercial, principaux commerces, équipements divers et spécialisés...).

Sur Renazé, il s'agit par conséquent de conforter l'existant et de renforcer les fonctions centrales (habitat, activités, équipements, commerces, services, ...), par un principe de renouvellement urbain et en permettant une extension de l'urbanisation.

CENTRER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR L'AGGLOMERATION EN LIMITANT L'ETALEMENT URBAIN

Le projet communal fixe des objectifs de limitation de la consommation d'espace en prévoyant d'utiliser prioritairement les capacités existantes dans l'enveloppe urbaine et en privilégiant la densité des futures opérations. Ainsi, les possibilités de développement de l'habitat futur ont été recherchées :

En priorité :

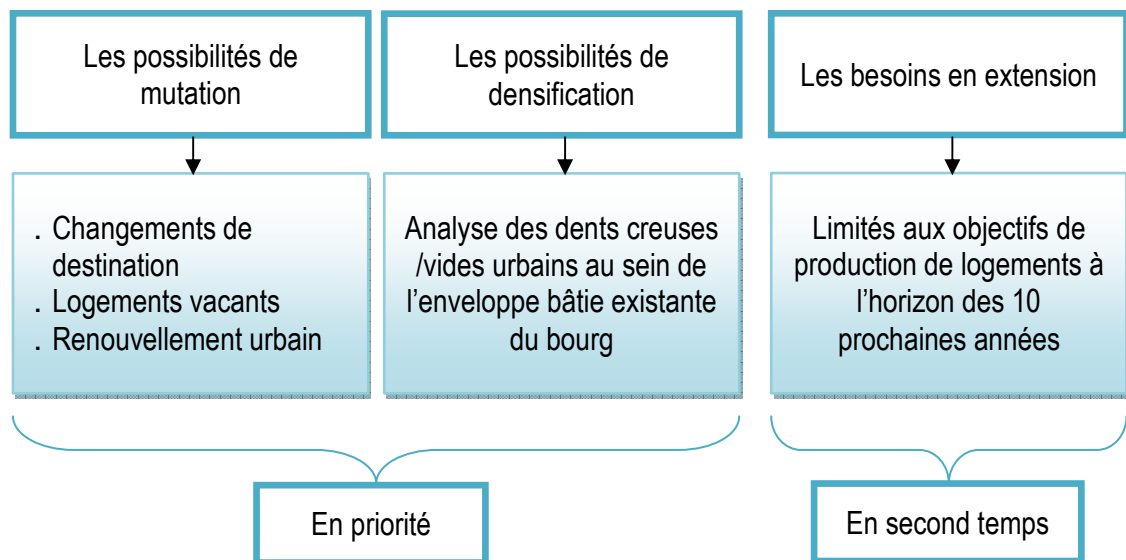
- à l'intérieur même de l'enveloppe bâtie existante, sur des terrains dits : « dents creuses » ou « vides urbains », sur la base de l'analyse des **capacités de densification** des espaces bâtis de l'agglomération. Cette démarche permet d'inciter au comblement des espaces interstitiels présents dans le bourg, pour une urbanisation intégrée.
- à travers les **capacités de mutation** des espaces bâtis existants, en prenant en compte le potentiel de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en campagne, le potentiel de renouvellement urbain et le potentiel de reprise des logements vacants. Sur ce

dernier point, la commune est attentive à l'évolution des logements vacants sur son territoire afin de saisir les opportunités éventuelles, conformément aux orientations du SCoT du Pays de Craon et du Plan départemental de l'Habitat.

Environ 60% de l'objectif de production de logements est atteint à travers les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (dents creuses, renouvellement, restructuration, ...)

En second temps :

- les besoins pour le développement de l'habitat futur ont été recherchés sur des terrains naturels et/ou agricoles en continuité immédiate de l'agglomération. L'emprise de la future zone à urbaniser du PLU se limite à la satisfaction des besoins de la commune sur 10 ans, en ayant déduit au préalable tout le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis existants.



DES QUARTIERS D'HABITAT FUTUR EN CONTINUITÉ IMMÉDIATE DE L'AGGLOMÉRATION

Le secteur d'extension de l'habitat retenu en priorité se localise à l'intérieur de la zone agglomérée, le long de la RD771, entre le lotissement Pierre de Coubertin et la ZA de La Hersepeau.

LIMITER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT RESIDENTIEL EN CAMPAGNE

Les enjeux agricoles, naturels et paysagers nécessitent de contraindre le développement urbain en dehors de l'agglomération. C'est le cas des cités ouvrières en campagne, des hameaux ou des écarts ruraux.

Pour cela le projet interdit la construction de nouvelles habitations en dehors du périmètre urbanisable du bourg et privilégie la mise en valeur du bâti existant. *Cette orientation ne concerne pas les logements liés et nécessaires à l'activité agricole.*

Les évolutions possibles, en conformité avec les possibilités offertes par la loi, pourront se traduire par

- pour les habitations existantes : des aménagements, réfections, extensions limitées, constructions d'annexes, etc.
- pour les anciens bâtiments agricoles : des changements de destination vers une vocation d'habitation ou d'accueil / hébergement touristique ou de loisirs, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

VALORISER L'IDENTITE PAYSAGERE DU TERRITOIRE : LE PAYS ARDOISIER

Deux grandes entités paysagères se dégagent à l'échelle du territoire communal : la vallée du Chéran au nord et le plateau agricole ouvert au sud.

L'identité territoriale de Renazé s'appuie sur l'image du paysage ardoisier. En cela, la vallée du Chéran est fortement marquée par les anciennes carrières d'ardoises.

Ce paysage très particulier au niveau du département, témoin de l'histoire de la commune, doit être préservé et valorisé. Sa mise en valeur pourra s'exprimer à travers des aménagements permettant des activités de loisirs (promenade, détente, découverte, ...), ou des animations ponctuelles autour des sites miniers.

De manière plus large, l'identité paysagère du territoire sera valorisée à travers :

- la préservation des structures paysagères caractéristiques : bocage, vallée du Chéran et boisements (Forêt de Lourzais), ... La collectivité souhaite en outre assurer la préservation de ces éléments de patrimoine naturel sur son territoire, au titre des continuités écologiques.
- la prise en compte de la dimension paysagère lors des opérations d'aménagement en étant attentif au site et en s'attachant aux spécificités du lieu: traitement des lisières urbaines et des entrées de ville, prise en compte des covisibilités, intégration au paysage urbain et naturel existant en périphérie,

CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE IDENTITAIRE DE LA COMMUNE

La collectivité souhaite assurer la préservation de son patrimoine industriel et architectural :

- les **anciennes cités minières** de « Longchamps », de « La Repenelais », de « l'Aubinière » et de « Saint Aignan »,
- les **murs traditionnels en ardoises**.

PREVENIR LES RISQUES ET NUISANCES

Le projet de développement de la commune prend en compte l'ensemble des risques et potentiels de nuisances existant sur le territoire.

Ainsi, les secteurs exposés aux risques ainsi que leurs abords, n'ont pas vocation à être urbanisés.

Sur Renazé, il s'agit principalement :

- des secteurs le long de la vallée du Chéran soumis à risque inondations (existence d'un Atlas des zones inondables) ;
- des terrains situés à proximité des anciennes ardoisières et des cavités souterraines, soumis à risque d'effondrements et de mouvements de terrain ;
- des terrains situés le long de la canalisation de transport de gaz « branchement de Renazé ».

Il existe également un risque de transport de matières dangereuses lié à la route à grande circulation RD 771.

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

L'objectif de production de logements pour les 10 prochaines années sur le territoire de Renazé est fixé à **120 logements**, soit une production annuelle moyenne de 12 logements.

DEVELOPPER DES FORMES D'HABITAT DIVERSIFIEES

L'offre en nouveaux logements devra assurer une **mixité sociale**, à travers une diversité des formes d'habitat pour répondre aux besoins de toute la population, tant en terme de taille des parcelles, de type de logements (individuels, intermédiaires, groupés, collectifs) ou de forme urbaine des futurs quartiers. Cette diversité de l'offre en logement permettra un parcours résidentiel facilité sur la commune (jeunes actifs, famille, personnes âgées,...).

Pour permettre cette diversité de l'offre en logements tout en maîtrisant l'étalement urbain, **la densité des nouvelles opérations est fixée au minimum à 15 logements à l'hectare.**

POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

Le territoire de Renazé s'inscrit dans un cadre naturel et écologique de qualité, dominé par :

- la Vallée du Chéran,
- la forêt de Lourzais.

Ces espaces naturels et forestiers sont à préserver tant pour leur intérêt écologique et de biodiversité, que pour leur intérêt paysager. Le projet s'attache donc à définir un zonage et à mettre en œuvre des mesures réglementaires adaptées pour garantir la protection de ces réservoirs de biodiversité remarquables. La protection et la préservation de la forêt de Lourzais est en outre garantie par les documents de gestion durable prévus au Code forestier.

POLITIQUES DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'espaces et d'échanges sur le territoire national pour que les milieux naturels puissent fonctionner entre eux et pour que les espèces animales et végétales puissent comme l'homme communiquer, circuler s'alimenter, se reproduire, se reposer... Ainsi, la TVB permet d'apporter une réponse à la fragmentation des habitats et à la perte de biodiversité et permet de faciliter l'adaptation des espèces aux changements climatiques.

La TVB est ainsi constituée:

- des réservoirs de biodiversité
- et des corridors écologiques qui les relient.

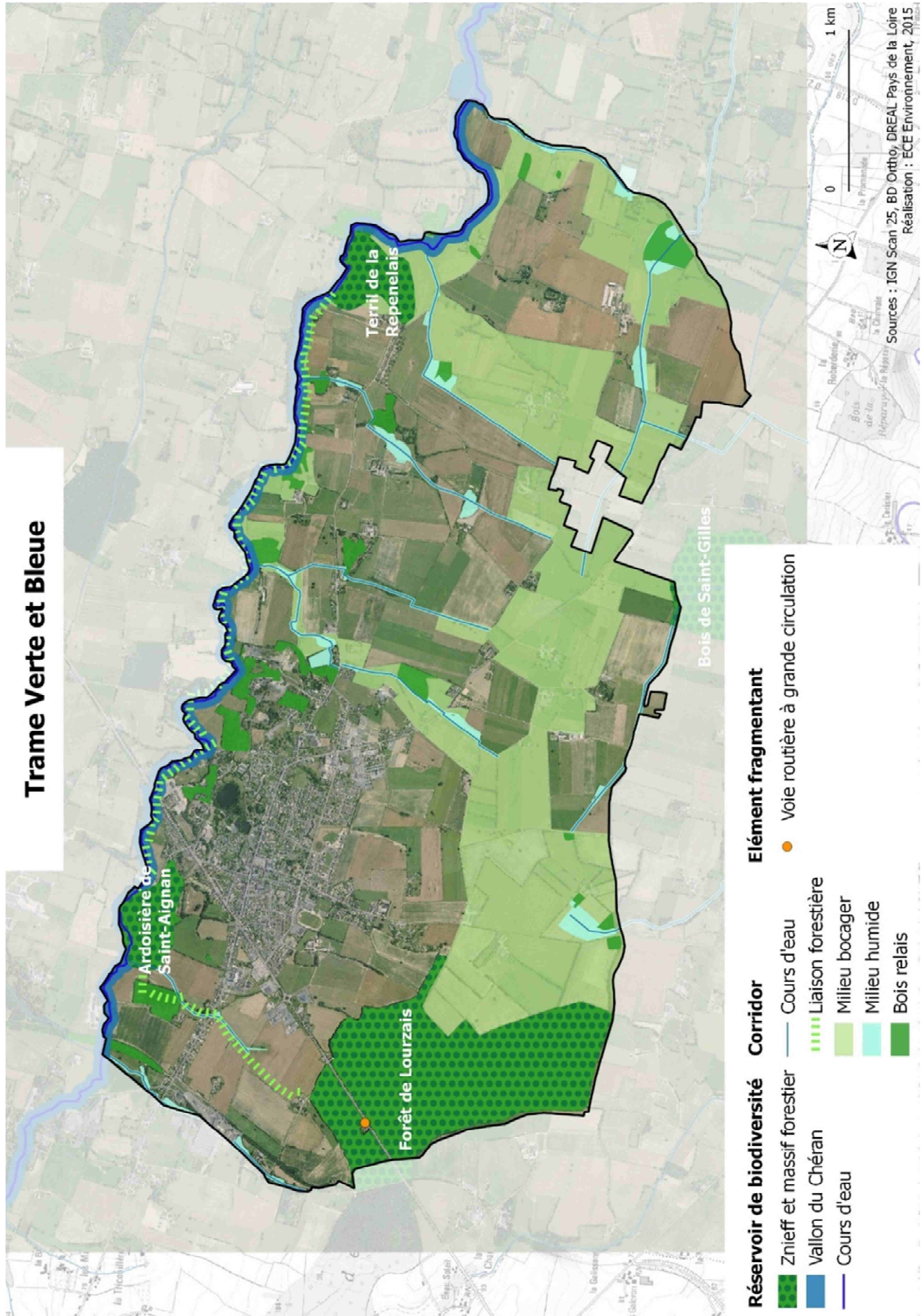
Sur le territoire de Renazé, la trame verte et bleue identifiée dans le « **schéma régional de cohérence écologique** » (**SRCE**) intègre la Vallée du Chéran et les zones humides associées, les ZNIEFF inventoriées sur l'ancienne ardoisière de Saint Aignan et sur le terroir de La Repenelais, ainsi que la forêt de Lourzais.

A l'échelle du SCoT du Pays de Craon, deux éléments supplémentaires sont identifiés dans la trame verte et bleue : l'extrémité du bois de Saint Gilles et un corridor écologique à l'ouest du bourg.

A l'échelle communale, la trame verte et bleue est constituée des sous-trames suivantes :

- Les cœurs de biodiversité majeurs, constitués sur le territoire communal par les Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) : ancienne ardoisière de Saint Aignan et terroir de La Repenelais.
- Les éléments particuliers de la trame bleue
La vallon du ruisseau du Chéran et ses affluents
Les zones humides (recensement réalisé dans le cadre du SCoT)
- Les autres éléments naturels
Les haies bocagères,
Les boisements : Forêt de Lourzais.

Trame Verte et Bleue



POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

Par son empreinte sur le territoire communal, l'activité agricole constitue un enjeu de premier plan qui, dans le projet communal est apprécié suivant deux axes :

- une activité économique à développer,
- un potentiel d'exploitation des terres à consolider.

A ce titre, le P.L.U. doit offrir aux exploitations agricoles des conditions réglementaires favorables au développement de leur activité et maîtriser toute évolution susceptible de remettre en cause leur viabilité économique. Ainsi, le projet communal garantit :

- la protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, qui constituent l'outil de travail des agriculteurs,
- la maîtrise de l'étalement urbain et la lutte contre le mitage des espaces ruraux, dans un souci d'économie d'espaces et de limitation des conflits d'usage entre agriculteurs et non agriculteurs, qui peuvent nuire au bon développement des activités agricoles :
 - Densification et mutation des espaces intra-urbains, renforcement de la densité de logements par hectare, arrêt de l'urbanisation nouvelle dans les hameaux, ...
 - Dimensionnement des extensions urbaines adapté aux besoins de développement de la commune en choisissant les secteurs susceptibles, parmi d'autres critères, d'avoir le moins d'impact sur la pérennité de l'activité agricole et le fonctionnement des exploitations agricoles,
 - Découpage des zones d'urbanisation future en prenant soin de préserver des espaces agricoles cohérents et exploitables.

POLITIQUES D'ÉQUIPEMENTS

La politique d'équipements de la commune constitue un atout d'attractivité du territoire et du « bien-vivre » sur Renazé. Elle doit permettre d'assurer une qualité de vie aux habitants et de répondre aux besoins de la population actuelle et à venir.

Sur Renazé, le niveau et la capacité des équipements communaux (assainissement collectif, eau potable, équipements scolaires et périscolaires, de sport et loisirs) est compatible avec les objectifs de croissance définis sur la commune pour les dix prochaines années. En cela le P.L.U. prévoit essentiellement le confortement des pôles d'équipements existants.

COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le projet intègre les orientations du Schéma directeur territorial d'aménagement numérique des territoires (SDTAN) du Département de la Mayenne et met en place les conditions permettant d'assurer les besoins présents et futurs en matière de communications numériques.

Ainsi, le PLU anticipe l'arrivée de la fibre optique en imposant une pose systématique de fourreaux dans les futures zones d'activité et d'habitat ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable).

RESEAUX D'ÉNERGIES

Le P.L.U. s'attache à favoriser la cohérence entre le projet de développement et les capacités actuelles et futures des réseaux d'énergie, notamment du réseau électrique.

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

LIMITER LES BESOINS DE DEPLACEMENTS

Le projet communal tend à maintenir une proximité entre lieu de travail, lieu de résidence et lieu de vie :

- par un confortement parallèle de l'habitat, des activités économiques et commerciales et des équipements sur le bourg,
- par la recherche d'un développement prioritaire des espaces disponibles situés à l'intérieur de l'agglomération.

Cette proximité doit permettre de limiter les distances pour les habitants entre les quartiers résidentiels et les pôles d'attractivité de l'agglomération (zones d'activités, écoles, commerces, équipements, ...) et d'inciter ainsi à l'usage des modes de déplacements actifs (à pied, à vélo).

RENFORCER LE MAILLAGE DE CHEMINEMENTS DOUX D'USAGE QUOTIDIEN

En s'appuyant sur le maillage de cheminements existant et sa structure, le projet communal :

- encourage l'**amélioration de la desserte piétonne**, et notamment au niveau de la coulée verte entre le boulevard Pasteur et la rue du Général de Gaulle (quartier Victor Hugo et Parc Lamy),
- s'engage à **poursuivre la création d'une piste cyclable** sur tout le linéaire de la RD 771 dans la traversée d'agglomération, en continuité du tronçon déjà entrepris entre le vélodrome et le carrefour de La Forge,
- s'appuie sur l'aménagement des futurs quartiers pour développer le réseau de cheminements doux.

POURSUIVRE LA REFONTE DE L'ORGANISATION DES DEPLACEMENTS AUTOMOBILES

- **Covoiturage** : dans le cadre d'un projet de matérialisation d'un espace de covoiturage, les élus souhaitent favoriser des emplacements à la salle omnisports, ceci afin de ne pas concurrencer le stationnement nécessaire à la dynamique commerciale du centre-bourg.
- **Flux routiers** : dans une vision à très long terme, afin de soulager le trafic sur la RD110 (rue des Sports et boulevard Pasteur), les élus souhaitent conserver les accès et accroches de voirie existants, notamment au niveau deux zones d'activités de La Forge et de La Hersepeau, afin de ne pas entraver un éventuel projet de boulevard péri-urbain au sud de l'agglomération.

EQUIPEMENT COMMERCIAL, DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LOISIRS

ACCUEILLIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET PREVOIR LES BESOINS D'EXTENSION DES ZONES D'ACTIVITES

Le SCoT du Pays de Craon identifie trois **zones d'activités stratégiques** à l'échelle de son territoire, dont celles de Renazé.

Les zones d'activités stratégiques du Pays doivent être implantées en extension des espaces actuellement urbanisés, préservant au maximum les espaces agricoles et limitant les besoins en déplacements. Les ZA stratégiques du Pays bénéficieront, dès que les conditions techniques l'autoriseront, d'une desserte Internet haut et très haut débit (THD).

Les zones d'activités stratégiques devront, par ailleurs, se développer, de manière compacte, en limitant une implantation linéaire, portant atteinte à la qualité des paysages.

Dans ce cadre, le projet communal décline les orientations suivantes pour les zones d'activités de Renazé :

- **Zone d'activités de La Forge** : l'entreprise «SELHA» (société électronique du Haut Anjou) constitue un cœur économique pour le territoire. En cela, la ZA de La Forge doit offrir une surface d'extension suffisante répondant particulièrement aux besoins de cette activité.
- **Zone d'activités de Lourzais** : au regard des disponibilités foncières restantes sur la zone, le projet assurera le maintien du périmètre de la zone aménagée existante, sans extension.
- **Zone d'activités de La Hersepeau** : les élus valident le projet d'aménagement des terrains de la zone d'activités, de compétence et de propriété intercommunales, dans le respect des dispositions de la Loi Barnier (gestion de la marge de recul par rapport à la RD 771), pour une surface constructible d'environ 4 hectares.
- **Les activités artisanales isolées (hors agglomération et hors ZA)** : Le projet communal permet les extensions mesurées des activités existantes. Il interdit la création de nouvelles activités.

PERMETTRE LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMERCES ET SERVICES

Le développement et l'amélioration de la desserte du centre-bourg par les cheminements piétons ainsi qu'une localisation des futures zones d'habitat exclusivement sur l'agglomération constituent autant d'éléments en faveur de l'attractivité des commerces et services existants et d'un développement de l'offre.

VALORISER LES ACTIVITES DE LOISIRS SUR LE TERRITOIRE

Le projet assure l'identification et la protection de la voie verte aménagée sur l'ancienne voie ferrée Laval-Renazé ainsi que des chemins inscrits au PDIPR (plan départemental des itinéraires et promenades et de randonnées).

Le projet affirme la volonté communale de valorisation du Parc du Fresne, à travers un confortement de ses aménagements (cheminements doux, jeux pour enfants, traitements paysagers, ...), ceci afin de renforcer son attractivité et d'améliorer le cadre de vie des habitants de Renazé.

PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES

Le projet communal permet le développement des activités agricoles et des activités forestières et de transformation des bois.

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les orientations générales du projet ont permis de définir des objectifs précis de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de lutte contre l'étalement urbain :

- Le renforcement de la densité de logements dans le cadre des nouvelles opérations urbaines en traduisant dans les documents règlementaires du P.L.U. l'objectif minimal de 15 logements par hectare,
- Le confortement de l'habitat et des activités économiques au sein des espaces actuellement urbanisés,
- La définition des emprises futures des zones à urbaniser qui se limite à la satisfaction des besoins de la commune sur dix ans, en ayant déduit au préalable tout le potentiel de mutation et de densification des espaces bâtis existants.
- Un développement urbain exclusif sur l'agglomération.

Ainsi, le PLU programme

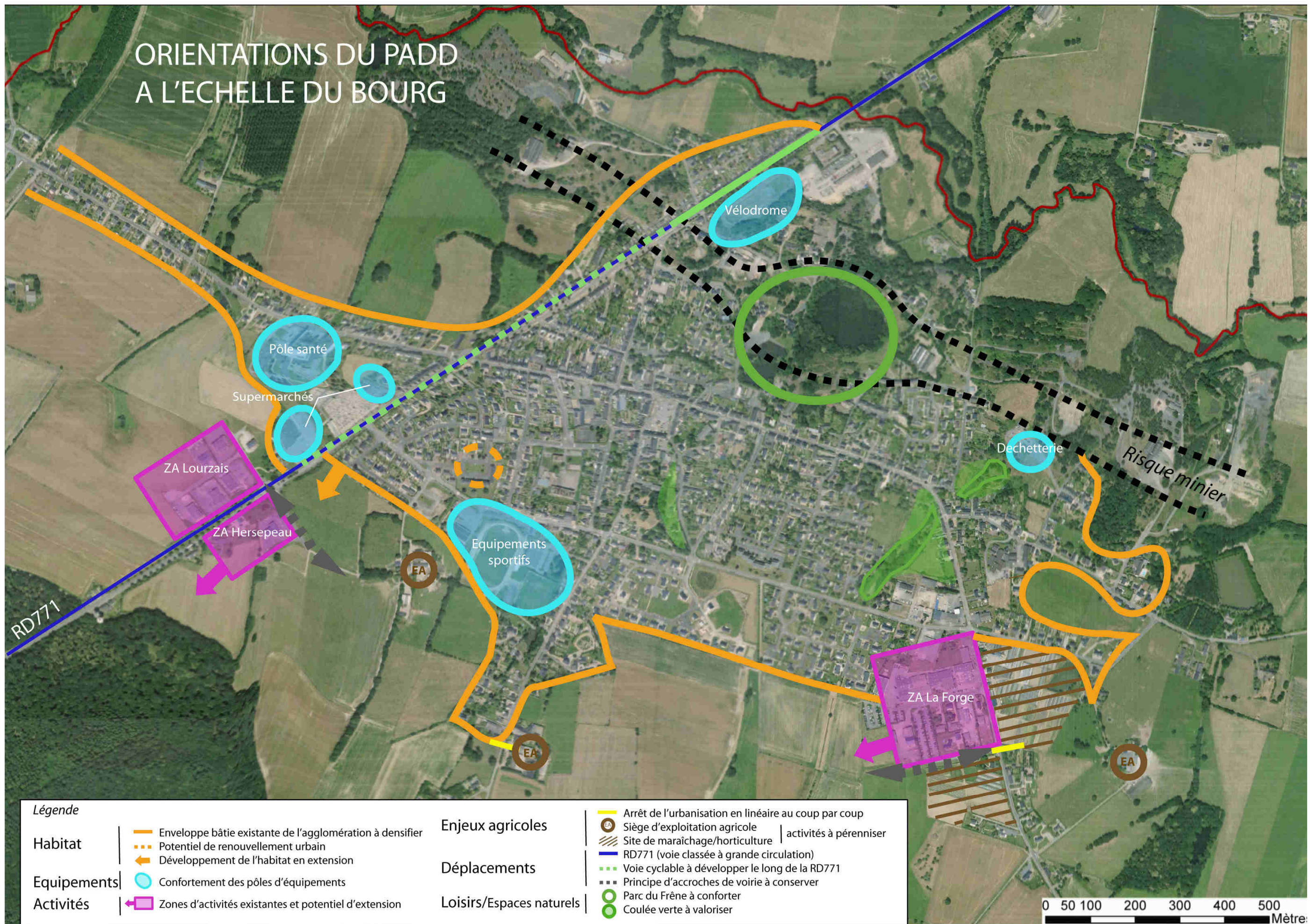
- un potentiel d'extension pour l'habitat d'environ 3,5 hectares,
- un potentiel d'extension pour les activités économiques d'environ 6 hectares, répartis sur les zones d'activités de La Forge et de La Hersepeau.

En recherchant une densification de l'enveloppe bâtie existante, en renforçant les objectifs de densité et en répondant strictement aux besoins de la commune sur les dix prochaines années, le PLU de Renazé permettra la **réduction des surfaces des zones à urbaniser du POS d'environ 38 hectares.**

Ces surfaces actuellement constructibles dans le POS approuvé en 2002 seront restituées à l'activité agricole ou aux espaces naturels (zones A et N) dans le cadre du P.L.U. :

- suppression d'environ 24 ha de surfaces initialement affectées pour le développement des activités économiques,
- suppression d'environ 14 hectares de surfaces réservées pour le développement de l'habitat.

ORIENTATIONS DU PADD A L'ECHELLE DU BOURG



Légende

- | | | |
|-------------|--|--|
| Habitat | | Enveloppe bâtie existante de l'agglomération à densifier |
| | | Potential de renouvellement urbain |
| | | Développement de l'habitat en extension |
| Equipements | | Confortement des pôles d'équipements |
| Activités | | Zones d'activités existantes et potentiel d'extension |

- | | | |
|--------------------------|--|---|
| Enjeux agricoles | | Siège d'exploitation agricole |
| Déplacements | | RD771 (voie classée à grande circulation) |
| Loisirs/Espaces naturels | | Parc du Frêne à conforter |

- | | |
|--|--|
| | Arrêt de l'urbanisation en linéaire au coup par coup |
| | Site de maraîchage/horticulture |
| | Voie cyclable à développer le long de la RD771 |
| | Principe d'accroches de voirie à conserver |
| | Coulée verte à valoriser |

